

ОТЧЕТ

ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ В ВИДЕ 1/6 ДОЛИ В ПРАВЕ СОБСТВЕННОСТИ НА ГАРАЖНЫЙ БОКС

***ФИНАНСОВЫЙ УПРАВЛЯЮЩИЙ Кисняшкина В.Ф.
ДАТА ОЦЕНКИ: «07» ИЮЛЯ 2023 Г.***

***ЕКАТЕРИНБУРГ
2023 Г.***

СОДЕРЖАНИЕ

- 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ**
- 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ**
- 3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**
 - 3.1. Макроэкономические показатели Российской Федерации**
 - 3.2. Основные показатели социально-экономического положения Свердловской области**
 - 3.3. Анализ рынка недвижимости и основных факторов ценообразования в недвижимости**
- 4. КОЛИЧЕСТВЕННОЕ И КАЧЕСТВЕННОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**
 - 4.1. Описание среды местонахождения Объекта оценки**
 - 4.2. Описание объекта оценки**
- 5. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ**
 - 5.1. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки**
 - 5.2. Расчет рыночной стоимости объекта оценки затратным подходом**
 - 5.3. Расчет рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом**
 - 5.4. Расчет рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом**
- 6. СОГЛАСОВАНИЕ ДАННЫХ И ИТОГОВАЯ ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА**
- 7. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ**
- 8. ПРИЛОЖЕНИЕ**

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Настоящий отчет подготовлен Финансовым управляющим Гончаровым А.Д., действующим на основании решения Арбитражного суда Свердловской области от 02.02.2023 г. по делу № А60-55732/2022 о признании гражданина Кисняшкина В.Ф. несостоятельным (банкротом) и введении процедуры реализации имущества.

Оценка произведена по состоянию на 07 июля 2023 года.

Цель оценки – определение рыночной стоимости объекта оценки для установления начальной цены продажи объекта оценки в ходе процедуры реализации имущества, в соответствии с Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)».

Оценка выполнена в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в частности Федерального закона от 29.07.1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки обязательные к применению субъектами оценочной деятельности РФ: Федеральный стандарт оценки «Общие понятия, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297; Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298; Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299; Сводом стандартов оценки Российского общества оценщиков.

Анализ исходной информации и рыночных данных, обоснование выбора подходов и методов оценки, а также конкретные расчеты представлены в соответствующих разделах Отчёта и Приложениях, отдельные части которого не могут трактоваться самостоятельно.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки.

При определении рыночной стоимости транспортного средства применялся сравнительный и затратный подходы. Результат оценки, полученный при применении различных подходов, и будет являться итоговой величиной рыночной стоимости транспортного средства.

Основываясь на выполненном анализе исходной информации и проведенных оценочных процедурах, сделано следующее заключение:

Итоговая величина рыночной стоимости оцениваемого недвижимого имущества в виде 1/6 доли в праве собственности на гаражный бокс Ор-6537 общей площадью 20 кв.м., КН 66:41:0000000:60213, расположенный по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Совхозная, д. 27, пом. 24., по состоянию на дату оценки – «07» июля 2023 года составляет (с округлением):

77 000 (семьдесят семь тысяч) рублей



/Гончаров А.Д./

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Основание для проведения оценки	Финансовый управляющий Гончаровым А.Д., действующим на основании решения Арбитражного суда Свердловской области от 02.02.2023 г. по делу № А60-55732/2022 о признании гражданина Кисняшкина В.Ф. несостоятельным (банкротом) и введении процедуры реализации имущества.
Сведения об Арбитражном управляющем	Гончаров Антон Дмитриевич
Сведения о Правообладателе	Кисняшкин Вадим Федорович
Дата оценки	07 июля 2023 год
Срок проведения оценки	07 июля 2023 год
Дата осмотра объекта оценки	
Дата составления отчета	07 июля 2023 год
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Цель оценки	<i>Получение объективной информации о рыночной стоимости транспортного средства на дату оценки, для установления начальной цены продажи объекта оценки в ходе процедуры реализации имущества гражданина, в соответствии с Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)».</i> Определение рыночной стоимости сформулировано законодательством РФ в определении рыночной, ликвидационной стоимости имущества (Федерального Закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»), ФСО № 2 - рыночная стоимость объекта оценки определяется как наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Данная оценка произведена только для задачи, поставленной в задании на оценку, и неприменима для других случаев.
Применяемые стандарты	Федеральные стандарты оценки обязательные к применению субъектами оценочной деятельности РФ: Федеральный стандарт оценки «Общие понятия, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297; Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298; Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299; Свод стандартов оценки Российского общества оценщиков.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<ol style="list-style-type: none"> 1. Оценщик не принимает на себя какой-либо ответственности за вопросы юридического характера, оказывающие влияние на оцениваемое имущество или права собственности на него. Оцениваемое имущество рассматривается свободным от прав на него со стороны третьих лиц (за исключением тех, которые были особо оговорены). 2. Оценщик не производил обмер помещений, полагаясь на верность информации, предоставленной Заказчиком. 3. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, касающихся объекта и способных повлиять на его стоимость. На Оценщике не лежит ответственность ни по обнаружению подобных факторов, ни в случае их обнаружения. Оценка не учитывает какого-либо личного имущества, находящегося на территории объекта. 4. Исходные данные, финансовая информация, мнения и точки зрения, собранные и использованные Оценщиком в процессе анализа, согласно его мнения, получены из надежных источников и являются верными. Тем не менее, Оценщик не может принять на себя ответственность за правильность перечисленных выше данных. 5. Оценка была произведена из предположения отсутствия, каких-либо ограничений. 6. Возможность разглашения результатов настоящего отчета определяется Уставом профессиональной организации, к которой принадлежит Оценщик. 7. Настоящий отчет, равно как и любая его часть (включая заключение о величине стоимости) не может использоваться никем, кроме как клиентом, чье имя указано в отчете, без письменного согласия на то со стороны Оценщика.

	Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за социальные, экономические, природные или иные факторы, которые могут произойти впоследствии и повлиять на стоимость объекта.
Объем работ при подготовке отчета	<ol style="list-style-type: none"> 1. Сбор и анализ исходных данных, имеющихся у Заказчика; 2. Сбор и анализ текущей информации (реально сложившиеся уровни цен, нормативно устанавливаемые коэффициенты и т.д.); 3. Расчет рыночной стоимости объекта оценки при использовании сравнительного, доходного и затратного подходов. 4. Составление отчета об оценке.

Оценка делается из предположения, что Объект находится в частной собственности, с возможностью передачи имущественных прав. Отчет об оценке выполнен в соответствии с требованиями Федерального Закона № 135-ФЗ. Согласно Стандартов, «итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты *составления отчета* об оценке, до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев». Отчет об оценке был составлен в соответствии с законодательством об оценочной деятельности, Федеральными стандартами оценки, правилами саморегулируемой организации, членом которой является оценщик.

Данные, представленные в отчете, являются достоверными и основываются на знаниях оценщика. Анализ и заключения ограничены только изложенными допущениями и условиями. Оценщик не имеет интереса в оцениваемом имуществе. Вознаграждение оценщика не зависит от итоговой величины оцененной стоимости. Оценщик произвел обследование имущества лично.

Объект оценки

К оценке представлено недвижимое имущество в виде:

- 1/6 доли в праве собственности на гаражный бокс Ор-6537 общей площадью 20 кв.м., КН 66:41:0000000:60213, расположенный по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Совхозная, д. 27, пом. 24.

3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Макроэкономические показатели Российской Федерации

На основании статистических данных Федеральной службы государственной статистики (сайт www.gks.ru), представлен статистический обзор социально-экономического положения Российской Федерации за январь-февраль 2021 года.

ПРОМЫШЛЕННОЕ ПРОИЗВОДСТВО

Индекс промышленного производства в феврале 2021г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,0%, в январе-феврале 2020г. - 99,3%.

ДОБЫЧА ПОЛЕЗНЫХ ИСКОПАЕМЫХ

Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в феврале 2021г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 105,8%, в январе-феврале 2020г. - 102,8%.

ОБРАБАТЫВАЮЩИЕ ПРОИЗВОДСТВА

Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в феврале 2021г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 99,0%, в январе-феврале 2020г. - 96,8%.

ПРОИЗВОДСТВО И РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЭЛЕКТРОЭНЕРГИИ, ГАЗА И ВОДЫ

Индекс производства по виду деятельности "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды" в феврале 2021г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100,0%, в январе-феврале 2020г. - 101,3%.

СЕЛЬСКОЕ ХОЗЯЙСТВО

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в феврале 2021г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 179,5 млрд.рублей, в январе-феврале 2020г. - 338,5 млрд.рублей.

СТРОИТЕЛЬСТВО

Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в феврале 2021г. составил 307,4 млрд.рублей, или 100,4% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-феврале 2020г. - 568,4 млрд.рублей, или 98,3%.

ТРАНСПОРТ

В январе-феврале 2020г. грузооборот транспорта, по предварительным данным, составил 834,1 млрд.тонно-километров, в том числе железнодорожного - 368,0 млрд., автомобильного - 30,5 млрд., морского - 8,1 млрд., внутреннего водного - 4,1 млрд., воздушного - 0,8 млрд., трубопроводного - 422,4 млрд.тонно-километров.

РОЗНИЧНАЯ ТОРГОВЛЯ

Оборот розничной торговли в феврале 2021г. составил 2086,4 млрд.рублей, что в сопоставимых ценах составляет 94,1% к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-феврале 2020г. - 4211,5 млрд.рублей, или 93,4%.

ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЕ ЦЕНЫ

В феврале 2021г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,6%, в том числе на продовольственные товары - 100,7%, непродовольственные товары - 100,8%, услуги - 100,3%.

ЦЕНЫ ПРОИЗВОДИТЕЛЕЙ

Индекс цен производителей промышленных товаров в феврале 2021г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 98,5%.

УРОВЕНЬ ЖИЗНИ НАСЕЛЕНИЯ

Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по предварительным данным, в феврале 2021г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года снизились на 6,9%, в январе-феврале 2020г. - на 6,7%.

3.2. Основные показатели социально-экономического положения Свердловской области

Промышленность

Индекс промышленного производства по полному кругу организаций, по данным Свердловскстата, в январе-феврале 2020 года составил 108,6% к уровню января-февраля 2019 года.

По видам деятельности индексы производства в январе-феврале 2020 года к уровню января-февраля 2019 года составили:

обрабатывающие производства – 111,9%,

обеспечение электрической энергией, газом и паром – 95%,

добыча полезных ископаемых – 103%.

Среди обрабатывающих производств значительный рост физических объемов производства наблюдается в производстве машин и оборудования, не включенных в другие группировки, – на 38,1% к уровню января-февраля 2019 года, лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях – на 34,2%, электрического оборудования – на 27,8%, компьютеров, электронных и оптических изделий – на 25,6%, прочих транспортных средств

и оборудования – на 21,7%, готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования – на 15,7%.

В ведущей отрасли промышленности – металлургическом производстве индекс производства составил 111,6% к уровню января-февраля 2019 года.

Объем отгруженной промышленной продукции по полному кругу организаций Свердловской области в январе-феврале 2020 года составил 344,9 млрд. рублей, или 100,8% к уровню января-февраля 2019 года в действующих ценах, в том числе:

обрабатывающие производства – 282,8 млрд. рублей, или 104,7% к уровню января-февраля 2019 года,

обеспечение электрической энергией, газом и паром – 41,1 млрд. рублей, или 77,3%,

добыча полезных ископаемых – 11,7 млрд. рублей, или 82,3%.

Строительство

Объем работ, выполненных собственными силами по виду деятельности «строительство», в январе-феврале 2020 года составил 24,2 млрд. рублей, или 105,4% к уровню января-февраля 2019 года в сопоставимых ценах.

Жилищное строительство

По данным Свердловскстата, в январе-феврале 2020 года за счет всех источников финансирования введены в эксплуатацию жилые дома общей площадью 177,4 тыс. кв. метров, или 105,4% к уровню января-февраля 2019 года.

Индивидуальными застройщиками построено 127,2 тыс. кв. метров введенного жилья (71,7% от общего объема введенного жилья), или 113,2% к уровню января-февраля 2019 года.

Автомобильный транспорт

Грузооборот автомобильного транспорта (по кругу крупных и средних организаций) в январе-феврале 2020 года составил 735,9 млн. тонно-км, или 124,2% к уровню января-февраля 2019 года.

Автомобильным транспортом (по кругу крупных и средних организаций) в январе-феврале 2020 года перевезено 4,9 млн. тонн грузов, что составляет 108,1% к уровню января-февраля 2019 года.

Потребительский рынок

Оборот розничной торговли в Свердловской области в январе-феврале 2020 года составил, по данным Свердловскстата, 185,1 млрд. рублей, или 102,3% в сопоставимых ценах к уровню января-февраля 2019 года.

Оборот общественного питания в январе-феврале 2020 года сложился в сумме 8,3 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах составляет 105,4% к уровню января-февраля 2019 года.

Рынок труда

Численность безработных, официально зарегистрированных в органах службы занятости, на 01 марта 2020 года составила 23 526 человек (на 01.03.2019 – 25 625 человек).

Уровень регистрируемой безработицы на 01 марта 2020 года составил 1,1% (на 01.03.2019 – 1,15%).

По статистическим данным за январь 2020 года

Заработная плата

В январе 2020 года среднемесячная заработная плата одного работника по полному кругу организаций Свердловской области, по данным Свердловскстата, составила 41 080 рублей (109,7% к уровню января 2019 года).

Заработная плата работников крупных и средних организаций Свердловской области в указанном периоде составила 45 489,3 рубля.

Высокий уровень оплаты труда отмечен в организациях, осуществляющих деятельность в области информации и связи (превышение среднеобластного значения на 52%), в производстве компьютеров, электронных и оптических изделий (на 41%), в металлургическом производстве (на 35%), производстве автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов (на 33%), в обеспечении электрической энергией, газом и паром (на 22%), в производстве химических веществ и химических продуктов (на 19%), в производстве напитков (на 17%), в производстве машин и оборудования (на 14%) и ряде других.

Наиболее высокие темпы роста заработной платы в Свердловской области отмечаются в организациях по производству химических веществ и химических продуктов (126% к уровню января 2019 года), производству компьютеров, электронных и оптических изделий (125,8%), производству лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях (114,8%), в сельском, лесном хозяйстве, охоте и рыболовстве (113,9%), производству строительных материалов (113%), производству автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов (112,5%), по обеспечению электрической энергией, газом и паром (111%) и др.

Демографическая ситуация

В январе 2020 года в Свердловской области:

родилось 3,7 тыс. детей (89,9% к уровню января 2019 года);

умерло 5,2 тыс. человек (88,7% к уровню января 2019 года).

Естественная убыль населения составила 1,5 тыс. человек.

Источник информации: <http://economy.midural.ru/content/itogi-socialno-ekonomicheskogo-razvitiya-sverdlovskoy-oblasti-v-yanvare-fevrale-2021-goda>

3.3. Основные показатели социально-экономического положения города Екатеринбург

Город Екатеринбург

Экономическое развитие Екатеринбурга, начиная с марта 2020 года происходит в непростых экономических условиях, связанных с распространением новой коронавирусной инфекции. Однако основные макроэкономические показатели демонстрировали положительную динамику развития экономики города в первом квартале 2020 года.

В январе – марте 2020 года наблюдалось увеличение объемов промышленного производства: объем отгруженных товаров крупных и средних предприятий промышленности увеличился на 3,3 процента и составил 120,5 миллиардов рублей, объем отгруженных товаров обрабатывающих производств увеличился на 4,3 процента и составил 88,1 миллиарда рублей.

В первом квартале 2020 года отмечена положительная динамика на потребительском рынке Екатеринбурга.

За январь – март 2020 года товарооборот в Екатеринбурге (по крупным и средним организациям) увеличился на 8,4 процента в сопоставимых ценах и составил 75,5 миллиарда рублей, оборот общественного питания (по крупным и средним организациям) увеличился на 7,6 процента в сопоставимых ценах и составил почти два миллиарда рублей.

По итогам трех месяцев 2020 года объем инвестиций в основной капитал по крупным и средним организациям составил 28,7 миллиарда рублей или 125,9 процента в сопоставимых ценах к аналогичному периоду прошлого года.

За январь – март 2020 года в Екатеринбурге введено 164,8 тысячи квадратных метров жилья, что на 18,5 процента выше уровня соответствующего периода прошлого года.

Уровень регистрируемой безработицы к концу марта 2020 года составил 0,58 процента к численности экономически активного населения (к концу марта 2019 года – 0,55

процента). Количество зарегистрированных безработных на конец марта 2020 года осталось на достаточно низком уровне и составило 4166 человек.

Работодателями на конец марта 2020 года было заявлено 15522 вакансии (на конец марта 2019 года – 15228 вакансий), что в 3,7 раза больше числа зарегистрированных безработных.

За январь – март 2020 года среднесписочная численность работающих на крупных и средних организациях Екатеринбурга составила 450,1 тысяча человек.

Значительная часть работников занята в сферах обрабатывающих производств (14,5 процента), оптовой и розничной торговли (14,3 процента), образования (10,8 процента), транспортировки и хранения (10 процентов), здравоохранения и предоставления социальных услуг (9,9 процента).

В январе – марте 2020 года увеличение численности населения Екатеринбурга зафиксировано только за счет миграционного прироста. По оперативным данным органов статистики, в январе – марте 2020 года в Екатеринбурге количество родившихся составило 3956 человек, что на 319 человек меньше, чем в соответствующем периоде 2019 года (92,5 процента к уровню аналогичного периода 2019 года).

Снижение рождаемости и сокращение абсолютного числа родившихся связано с сокращением численности женщин раннего и среднего репродуктивного возраста (20 – 34 года), а также со сложившейся тенденцией откладывания рождения первого ребенка на более поздний период.

Количество умерших за первый квартал 2020 года составило 4185 человек (100,4 процента к январю – марту 2019 года). Смертность населения в трудоспособном возрасте за январь – март 2020 года составила 59,4 случая на 100 тысяч населения (в первом квартале 2019 года – 58,1 случая на 100 тысяч населения). В структуре умерших по укрупненным причинам смертности наибольшую долю занимают болезни системы кровообращения (49,9 процента) и новообразования (21,1 процента).

Таким образом, за январь – март 2020 года в Екатеринбурге наблюдается естественная убыль населения – 229 человек (в январе – марте 2019 года естественный прирост составлял 105 человек).

В первом квартале 2020 года число прибывших в Екатеринбург составило 9327 человек, из них 37,8 процента – внутрирегиональная миграция, 34,6 процента – межрегиональная и 27,6 процента – международная. Число выбывших с территории Екатеринбурга составило 7163 человека.

Миграционный прирост за январь – март 2020 года составил 2129 человек, 62,1 процента к аналогичному периоду 2019 года.

Органами ЗАГС города Екатеринбурга за январь – март текущего года зарегистрировано 1963 брака и 1629 разводов.

Таким образом, в январе – марте 2020 года на один развод приходилось 1,2 зарегистрированного брака (в январе – марте 2019 года – 1,5 зарегистрированного брака).

Источник: <http://екатеринбург.пф/file/fl78ca4ef81311e801b1264541cfcad5>

3.4. Анализ рынка недвижимости и основных факторов ценообразования в недвижимости

Свердловская область

Снижение покупательской активности и [оборотов потребительского рынка](#), как и ожидалось, привело к тому, что ритейлерам пришлось серьезно пересмотреть планы по развитию. Предвидя падение объемов продаж, некоторые международные торговые сети еще с середины прошлого года стали уходить с российского рынка. Другие федеральные компании закрыли магазины в регионах, сосредоточившись на наиболее прибыльных рынках двух столиц. Третьи – стараются сократить издержки на аренду за счет уменьшения занимаемых площадей. Снижение спроса фиксируется сегодня практически всеми участниками рынка. И как его результат - увеличение вакантных площадей в торговых центрах и снижение ставок аренды.

Спрос на площади в торговых центрах, несмотря на сложную конъюнктуру, оставался достаточно высоким до середины 2014 г. и формировался в значительном объеме федеральными и международными сетевыми операторами. С изменением общей конъюнктуры и осложнением экономической и политической ситуации некоторые иностранные компании приняли решение о прекращении деятельности в России. Заявления об этом начались еще весной прошлого года. Есть вероятность, что процесс этот, хоть и не так «массово», может продолжиться и в дальнейшем.

Параллельно с уходом международных операторов на рынке стал усиливаться процесс ротации. В условиях неопределенной ситуации, снижения покупательской активности и доходности в ритейле, магазины начали снижать издержки за счет уменьшения занимаемых помещений, либо за счет переезда на более дешевые площадки. В итоге за последний год число незаполненных квадратных метров увеличилось практически во всех торговых центрах Екатеринбурга. Сначала активно высвобождались небольшие помещения. Затем тенденция стала постепенно «перебираться» на крупных арендаторов, в том числе и якорных. За последний год были закрыты Gulliver Kinder В ТЦ «Восточный», мебельный магазин «Полтинник» в ТРЦ «Антей шопинг клуб», гипермаркет «СтройАрсенал» в ТЦ WOW HOUSE, магазины бытовой техники «Корпорация Центр» в ТРЦ «Антей шопинг клуб» и ТЦ «Кировский Люкс», «Эльдорадо» в ТРЦ «Фан Фан», «Снежная королева» в ТРЦ «Карнавал» и др. В результате объем вакантных площадей увеличился за последний год с 2 % до 4,2 % (или с 16 тыс. кв. м до 35 тыс. кв. м). Вероятно, до конца года процесс этот будет усиливаться и к декабрю показатель выйдет на уровень 7-8 % от объема рынка аренды.

Понятно, что в условиях снижающегося спроса управляющие торговыми центрами вынуждены идти на различные уступки, чтобы сохранить или привлечь новых операторов. Первым шагом навстречу стал пересмотр валютных договоров, который в массовом порядке прошел весной-летом прошлого года. В большинстве качественных торговых центров Екатеринбурга ставки аренды на тот момент были номинированы в долларах или евро. При этом их курс в договорах жестко не фиксировался. Расчет арендной платы проводился исходя из текущего курса ЦБ в рамках определенного «коридора». В результате девальвации рубля арендная плата стала неподъемной для операторов, и большинстве таких договоров курс валют был зафиксирован, либо расчеты были переведены в рублевый эквивалент.

Другой уступкой стал переход со схемы фиксированной арендной ставки (как в валюте, так и в рублях за квадратный метр) на схему «минимальный фикс, плюс процент с оборота». Это позволило ритейлерам в меньшей степени зависеть от потребительской активности, которая в последнее время была, мягко говоря, неустойчивой. Так в декабре 2014 года девальвация рубля спровоцировала ажиотажный спрос на отдельные группы товаров длительного пользования – бытовую технику, электронику, ювелирные изделия и прочее. А уже в первом квартале 2015 года оборот розничной торговли в Екатеринбурге, по данным Свердловскстата, упал на –8,6 % по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

Наконец, из-за снижающегося спроса на торговые помещения управляющие начали корректировать и фиксированные ставки. Чтобы сохранить арендаторов, собственники площадей оказались вынуждены идти им навстречу, снижать ставки аренды (как на вакантные площади, так и по ранее заключенным договорам), предлагать скидки, отсрочки платежей и т.д. В итоге за последние пять кварталов средняя ставка аренды по городу опустилась с отметки 3 170 руб./кв. м/мес. до 2 835 руб./кв. м/мес. или почти на –11 %. Причем некоторые участники рынка считают, что эта корректировка только начало, и уже в ближайшей перспективе нас ожидает более заметное снижение цен. Если негативные тенденции на рынке усилятся, то количество простаивающих помещений продолжит расти, а текущие договоры будут в очередной раз пересмотрены.

Подводя итоги, надо сказать, что на рынке сохраняется состояние неопределенности и «нервозности», а основные его показатели, влияющие на спрос, снижаются. На этом фоне высока вероятность того, что динамика цен в ближайшей перспективе останется отрицательной. Отрицательные корректировки по итогам двенадцати месяцев 2015 года могут составить до –10-15 %, а в отдельных объектах – до –25-30 %. Управляющие компании большинства торговых центров сегодня не видят предпосылок не только для повышения цен аренды, но и для их сохранения на текущем уровне. Возврат рынка к положительной

динамике будет возможен только после нормализации общей ситуации в экономике страны и возобновления поступательного её развития.

Аренда

На момент проведения исследования, в городах Свердловской области средняя ставка аренды офисных помещений значительно варьируется: достигает *500-700 руб./кв.м. в месяц* для офисных помещений с качественной отделкой в новых, либо реконструированных зданиях, либо на первых этажах жилых многоэтажных домов, в крупных городах (Н. Тагил и Каменск-Уральский) и городах-спутниках Екатеринбурга; *300-500 руб./кв.м. в месяц* для аналогичных помещений в городах Реж, Асбест, Ирбит, Камышлов.

На торговые объекты ставки аренды превосходят ставки офисных помещений в среднем на 10-15%.

Вместе с тем, под давлением негативных макроэкономических тенденций арендные ставки в офисных и торговых центрах Екатеринбурга снижаются, следует из аналитического отчета [Уральской палаты недвижимости](#). За последние четыре квартала в офисных центрах класса В+ средний размер ставок снизился на 7%, с 1 260 руб. до 1 170 руб., в классе В — сразу на 13,5%, с 1 040 руб. до 900 руб. При этом в бизнес-центрах класса А размер ставок не изменился и составляет по-прежнему 1 300-1 600 руб. за квадрат в месяц.

Рынок объектов нежилой недвижимости Свердловской области носит несбалансированный характер. Предложение объектов во многом зависит от степени удаленности от Екатеринбурга, в отдаленных городах Свердловской области предложения о продаже и сдаче в аренду носят единичный характер, что является результатом достаточно низкой деловой активности. Наиболее интенсивное развитие рынка коммерческой недвижимости наблюдается в городах-спутниках Екатеринбурга, а также в крупных населенных пунктах, таких как Нижний Тагил, Каменск-Уральский, Первоуральск.

Рынок коммерческой недвижимости Екатеринбурга, напротив, в достаточной степени развит, имеет мощную инфраструктуру. На рынке преобладают предложения объектов административного и офисного назначения, что в общем-то естественно для такого крупного делового центра, каковым является Екатеринбург. В городах Свердловской области наибольшее количество предложений объектов производственно-складского назначения, так как основу экономик городов составляют многочисленные промпредприятия. Наибольший удельный вес в общем объеме предложений занимают крупные производственно-складские комплексы, включающие строения и земельный участок, наименьшую долю — помещения. Среди объектов административно-торговой недвижимости на рынке преобладают встроенные помещения, в частности квартиры на первых этажах многоэтажных жилых домов, переведенные в нежилой фонд под коммерческое использование.

Цены на рынке недвижимости Свердловской области также во многом определяются степенью близости к Екатеринбургу. Особенно к данному фактору чувствительны цены на административные помещения.

Цены на производственно-складские объекты, расположенные в городах на расстоянии 100 км от Екатеринбурга и свыше демонстрируют гораздо меньшую зависимость от фактора местоположения, оставаясь относительно стабильными в районе.

Ставки арендной платы за нежилые помещения имеют неравномерный характер, и в большей степени определяются качественными характеристиками сдаваемой в аренду недвижимости.

Ценообразование по отдельным объектам носит весьма специфический характер, основными критериями которого являются индивидуальные характеристики самого объекта, и не отражает тенденции формирования стоимости на рынке.

Источники информации: http://www.upn.ru/ric_analytics.htm

4. КОЛИЧЕСТВЕННОЕ И КАЧЕСТВЕННОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

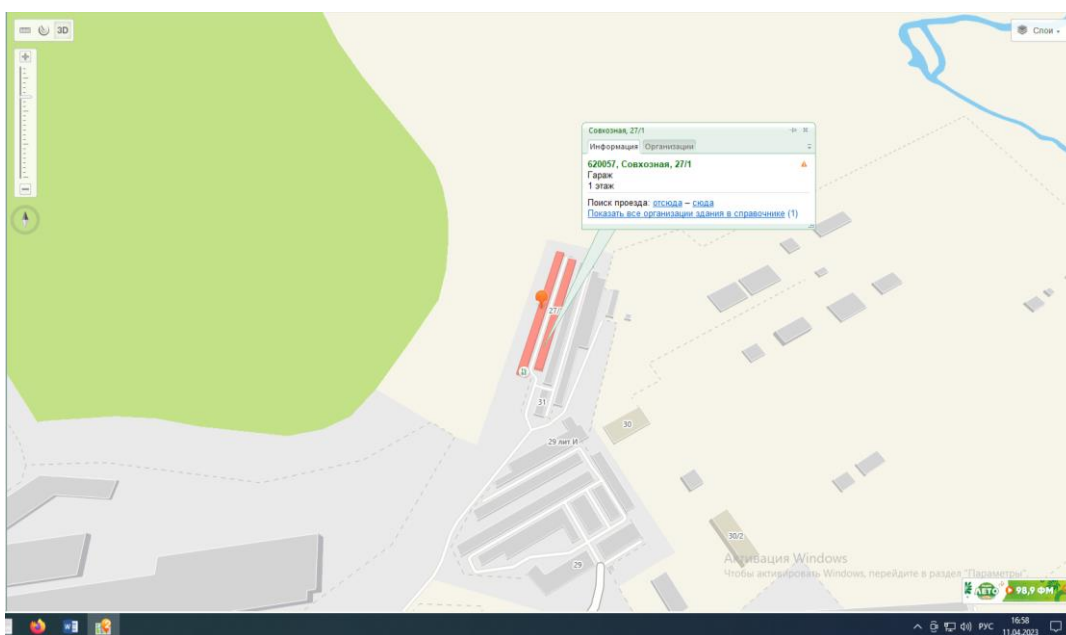
4.1. Описание среды местонахождения Объекта оценки

К оценке представлено недвижимое имущество в виде:

- 1/6 доли в праве собственности на гаражный бокс Ор-6537 общей площадью 20 кв.м., КН 66:41:0000000:60213, расположенный по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Совхозная, д. 27, пом. 24.

Ниже, в таблице №1, представлено описание местоположения исследуемого имущества.

Расположение исследуемого объекта на фрагменте карты города ЕКАТЕРИНБУРГА



4.2. Описание объекта оценки

Таблица №1. Описание местоположения

Местонахождение объектов:	Свердловская область, город Екатеринбург
Федеральный округ:	Уральский
Область:	Свердловская
Численность населенного округа:	1 468 833 человек;
Экологическая обстановка:	благополучная
Типичное использование окружения:	жилые, административные, торговые объекты
Основной тип зданий:	кирпичные, железобетонные, монолит
Полнота застройки:	средняя
Объекты повышенной опасности:	не установлены

5. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

При проведении данной оценки перед экспертом-оценщиком стояла задача определения рыночной стоимости права собственности.

Определение рыночной стоимости сформулировано законодательством РФ в определении рыночной стоимости имущества (Федерального Закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», ФСО № 2 - рыночная стоимость объекта оценки определяется как наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

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

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

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

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

Очевидно, что при нарушении какого-либо из вышеприведенных факторов на месте рыночной стоимости возникают иные, новые виды стоимостей. Именно данный факт порождает необходимость четкого определения в каждой конкретной ситуации того вида стоимости, который наиболее адекватен.

Полному набору имущественных прав отвечает право собственности. Право собственности, согласно Гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Право владения есть право иметь имущество у себя и отражать его в своем балансе. Право пользования имуществом представляет собой право удовлетворять какую-либо потребность и получать доход. Наконец, право распоряжения есть право отчуждать имущество в собственность другим лицам (продавать, дарить, завещать и т.п.), передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, и т.д. Как правило, максимальную стоимость будет иметь полный набор имущественных прав, т.е. право собственности.

Для оценки недвижимости используются три основных (традиционных) подхода:

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

аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

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

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

Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

Этапы проведения оценки:

1. Сбор и анализ фоновой и текущей информации (реально сложившиеся уровни цен, нормативно устанавливаемые коэффициенты и т.д.).
2. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки
3. Расчет рыночной стоимости объекта оценки:
 - 3.1 Применение затратного подхода;
 - 3.2 Применение сравнительного подхода;
 - 3.3 Применение доходного подхода.
4. Анализ полученных результатов.

5.1. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости

Наиболее эффективное использование представляет собой наиболее вероятное использование объекта недвижимости, которое не противоречит действующему законодательству, физически и финансово осуществимо и при котором объект недвижимости имеет наибольшую стоимость.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования - процесс моделирования конкуренции различных видов использования объекта недвижимости, позволяющий определить преимущественное доходное и конкурентное использование объекта, а именно то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

1. Юридическая правомочность - характер предполагаемого использования не противоречит нормам и правилам зонирования и действующему законодательству;
2. Физическая осуществимость - физическая возможность строительства и эксплуатации объекта в приемлемые сроки и с приемлемым качеством;
3. Финансовая оправданность - порядок использования объекта, обеспечивающий положительную конечную отдачу от проекта;
4. Максимальная продуктивность - то использование, которое соответствует максимальной отдаче среди всех рассматриваемых финансово самостоятельных вариантов.

В соответствии с этими критериями целесообразно придерживаться следующей последовательности анализа наиболее эффективного использования объекта недвижимости:

1. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования участка как условно свободного;
2. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования участка с существующей застройкой. При анализе наиболее эффективного использования участка как условно свободного делается допущение, что на нем не имеется строений или он может не иметь строений в результате их сноса. В итоге определяется тот вариант использования земельного участка, который обеспечивает наивысшую стоимость земельного участка, если бы он был свободен от существующих улучшений.

В процессе анализа наиболее эффективного использования участка с существующей застройкой решается задача оценки такого использования существующих улучшений, которое может принести наибольший доход на вложенный капитал.

В результате проведения анализа наилучшего и наиболее эффективного использования рассматривается степень соответствия текущего использования объекта оценки его наиболее эффективному использованию и делается вывод о сохранении или изменении назначения объекта оценки. От этого вывода зависит выбор метода оценки недвижимости.

Исследуемые помещения первоначально имеют назначение - нежилое, административное, торговое, производственное, складское. Фактическое использование помещения также является нежилым, административным, торговым, производственным, складским. Земельные участки эксплуатируются в соответствии с разрешенным использованием. Эксплуатация исследуемых объектов по иному назначению потребует затрат, как финансовых, так и временных, для реконструкции, ремонта и согласований. Учитывая данное обстоятельство, в рамках настоящего исследования наилучшим и наиболее эффективным принято использование согласно текущему фактическому использованию.

5.2. Расчет рыночной стоимости объекта оценки затратным подходом

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства (ФСО 1, часть IV. п. 23).

Затратный подход основан на сравнении затрат по созданию объекта недвижимости, эквивалентному по своей полезности оцениваемому или сопоставимому с оцениваемым.

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому инвестор не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта без чрезмерной задержки. В затратном подходе стоимость недвижимости равна восстановительной стоимости за вычетом накопленного износа, к результату добавляется стоимость земельного участка.

В стоимость затрат входят прибыль строительной организации и инвестора.

Износ понимается как общая потеря стоимости объектом недвижимости на момент оценки под действием физических, функциональных и внешних факторов.

Процедура оценки включает следующие последовательные шаги:

1. Расчет суммы затрат на возведение новых аналогичных объектов для определения восстановительной стоимости.
2. Определение величины накопленного износа строения.
3. Уменьшение восстановительной стоимости на сумму износа для получения остаточной стоимости строения.

Расчет стоимости затратным подходом рассматривается как стоимость воспроизводства в современных условиях точно такого же объекта или стоимость замещения нового аналогичного объекта, максимально близкого к рассматриваемому по своим характеристикам и функциональному назначению.

Стоимость по возведению новых объектов при данном подходе может быть определена или методом воспроизводства, или методом замещения.

Расчет стоимости затратным подходом рассматривается как стоимость воспроизводства в современных условиях точно такого же объекта или стоимость замещения аналогичного нового объекта, максимально близкого к рассматриваемому по всем характеристикам.

Объект оценки представляет собой помещения. Во избежание больших погрешностей при расчете и выделении доли в общих затратах (строительство здания), приходящейся на оцениваемый объект, затратный подход не применялся.

5.3. Расчет рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Сравнительный подход к оценке недвижимости базируется на информации о сделках с аналогичными объектами на рынке и сравнении оцениваемых объектов с аналогами.

Исходной предпосылкой применения сравнительного подхода к оценке недвижимости является наличие развитого рынка.

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемых объектов с другими объектами, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость объекта оценки определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

При применении этого подхода стоимость объекта оценки определяется по сравнению с ценой продажи аналогичных объектов. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними. При оценке недвижимости сравнительным подходом необходимо сформировать информационную базу о сделках купли-продажи объектов, близких по назначению и техническим характеристикам к объекту оценки.

При использовании подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж были предприняты следующие шаги:

1. Изучение рынка предложений по продаже объектов недвижимости, сопоставимых с оцениваемым объектом. Выявляются объекты недвижимости, наиболее сопоставимые с оцениваемым, проданные относительно недавно или выставленные на продажу;

2. Сбор и проверка информации по объектам-аналогам; анализируется собранная информация, и каждый объект-аналог сравнивается с оцениваемым объектом;

3. На выделенные различия в ценообразующих характеристиках сравниваемых объектов вносятся поправки в цены продаж сопоставимых аналогов.

4. Согласовываются скорректированные цены объектов-аналогов, и выводится итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости на основе сравнительного подхода.

В качестве источника информации о объектах недвижимости нежилого назначения, предлагаемых к продаже, была использована информация следующих источников:

1. Городской информационный портал "Екатеринбург-онлайн" www.e1.ru.
2. Официальный сайт РГА "Уральская палата недвижимости" www.upn.ru.
3. Информационный портал "Авито" www.avito.ru
4. Информационный портал ЦИАН

Расчет, с учетом подобранных объектов-аналогов и поправочных коэффициентов, учитывающих отличительные характеристики, представлен в *таблице №2*.

ТАБЛИЦА 2

Описание поправок на существенные различия между объектом исследования и объектами-аналогами представлено ниже:

1. Поправка на уторговывание. При заключении сделок по купле-продаже обычно имеет место уступка в цене, то есть "уторговывание". Поправка на торг принята на основании статистических исследований.

Корректировка на снижение цены в процессе торгов для торговой недвижимости: переход от цен предложений по продаже объектов недвижимости — к ценам сделок (по модулю в процентах от цен)

Информация о результатах опроса экспертов по периодам

Для отображения информации об экспертах, принявших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок рассмотрите таблицу «Эксперты» за определенный период, перейдите по соответствующей ссылке в столбце «Период».

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Среднее геометрическое [%]	Мода [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды (текущая оценка)	9.85	8.99	7.43	8 — 11	405
Последний год** (4 кв. 2019 г. - 3 кв. 2020 г.)	Недостаточно данных для отображения результатов за период				
Последнее полугодие*** (2 кв. 2020 г. - 3 кв. 2020 г.)	Недостаточно данных для отображения результатов за период				
4 квартал 2020 года (предварительная оценка)	Недостаточно данных для отображения результатов за период				
3 квартал 2020 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период				
1 полугодие 2020 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период				
2 квартал 2020 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период				
1 квартал 2020 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период				
2019 год	Недостаточно данных для отображения результатов за период				
2 полугодие 2019 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период				
4 квартал 2019 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период				
3 квартал 2019 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период				
1 полугодие 2019 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период				
2 квартал 2019 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период				

2. Поправка на местоположение. Данная поправка учитывает различие в стоимостях объектов, расположенных в условиях с различной экономической средой, различной интенсивностью деловой активности, транспортной доступностью. Объекты-аналоги используемые для расчета рыночной стоимости исследуемых объектов расположенных на территории города Екатеринбург сопоставимы по местоположению, ввиду чего поправочный коэффициент для данных объектов, по анализируемому критерию не вводится.

3. Поправка на площадь. Данная поправка учитывает тот факт, что большие по величине объекты продаются на рынке недвижимости по меньшей цене в расчете на 1 кв. м. Площадь объекта недвижимости влияет на его ликвидность на открытом рынке.

Необходимость внесения поправки на масштаб обусловлена объективной закономерностью, отражающей снижение величины стоимости объекта при увеличении его общей площади. Корректировка на общую площадь вносится, если площадь объекта оценки отклоняется от площади аналога. Анализ информации рынка позволяет сделать вывод о том, что важным ценообразующим фактором при определении стоимости объекта недвижимости, является масштаб объекта. Связано это с тем, что значительная площадь объекта делает его менее привлекательным по сравнению с меньшими объектами с точки зрения потенциального платежеспособного покупателя (при рассмотрении объекта целиком), т.е. круг платежеспособных покупателей объекта оценки значительно сужается по сравнению со спросом на аналоги. Размер поправки на площадь принят на основании статистических исследований опубликованных в издании "Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода" Лейфер Л. А., 2014 г.

Вводится повышающий коэффициент к цене объекта-аналога в случае, если площадь объекта аналога больше площади объекта оценки и понижающий в случае если площадь объекта аналога меньше площади объекта. Такая взаимосвязь прослеживается в результате того, что продавцы любого товара, в том числе недвижимого имущества, предпочитают делать скидку, когда покупатель приобретает большую партию товаров (принцип «опта»). Квадратный метр аналогичного объекта недвижимости большей площади, стоит дешевле квадратного метра аналогичного объекта недвижимости меньшей площади.

Таблица 3

Изменение площади	Снизить стоимость	Поднять стоимость
62,74	4,88	5,13
62,24	4,86	5,11
25,48	3,30	3,41
22,50	3,17	3,28
18,18	2,99	3,08
16,54	2,84	2,92
10,58	2,29	2,35
2,86	1,59	1,62
2,70	1,24	1,26
2,50	0,79	0,80

4. Поправка на уровень отделки. Учитывает различие в уровне отделки исследуемого объекта и объектов-аналогов. Классы качества отделки зданий, приведены в Справочнике Укрупненных показателей стоимости строительства КО-ИНВЕСТ "Общественные здания, 2008" ("ECONOM"; "STANDART"; "PREMIUM"; "DE LUXE"). Исследуемые объекты имеют стандартную отделку, характерную для их текущего использования и назначения. Все аналоги имеют сопоставимую отделку, ввиду чего поправочный коэффициент не применяется.

5. Поправка на наличие коммуникаций. Наличие инженерных коммуникаций в объекте недвижимости в значительной мере влияет на стоимость объекта недвижимости в целом. В данном случае корректировка не вводилась, т.к. объекты-аналоги, представленные к продаже, имеют все необходимые инженерные коммуникации, так же как и исследуемые объекты.

6. Поправка на тип объекта. Отражает зависимость стоимости от типа объекта недвижимости: отдельно-стоящее или встроенное. Все исследуемые объекты недвижимости являются отдельно-стоящими зданиями. Часть аналогов используемых для расчетов являются отдельно-стоящими зданиями, вследствие чего поправочный коэффициент для данных объектов не вводим и принимаем равным 0. Часть аналогов являются встроенными помещениями, т.к. аналогичные отдельно-стоящие объекты в исследуемых населенных пунктах отсутствуют, ввиду чего для данных объектов необходимо применить поправочный коэффициент.

7. Поправка на группу капитальности. Капитальность зданий - важнейший технический и экономический фактор, влияющий на рыночную стоимость объекта. В соответствии с данными Сборника укрупненных показателей восстановительной стоимости объекта, здания по назначению разделены на две основные группы: производственные и гражданские. По классификации к производственным зданиям относятся: производственные, торговые базы, склады, хранилища, холодильники, ледники и другие аналогичные здания. Производственные здания по капитальности подразделяются на 5 групп. При расхождении технических характеристик исследуемых зданий с капитальностью аналога необходимо вводить поправочные коэффициенты.

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки в виде 1/6 доли в праве собственности на гаражный бокс Ор-6537 общей площадью 20 кв.м., КН 66:41:0000000:60213, расположенное по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Совхозная, д. 27, пом. 24, по состоянию на дату оценки – «11» апреля 2023 года сравнительным подходом составляет 77 000,00 рублей.

5.4. Расчет рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом

Оценка доходным подходом предполагает, что потенциальные покупатели рассматривают приносящую доход недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода.

При отсутствии информации о фактическом состоянии и использовании объекта, предложениях на рынке аренды аналогичных объектов недвижимого имущества было принято решение отказаться доходного подхода.

Оценщик счел возможным отказаться от применения доходного подхода, поскольку любые расчеты в рамках доходного подхода будут носить излишне гипотетический характер и способны ввести в заблуждение потенциальных пользователей Отчета.

СОГЛАСОВАНИЕ ДАННЫХ И ИТОГОВАЯ ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

Процесс согласования результатов является заключительным элементом процесса оценки. Результаты, полученные на основе трех подходов (сравнительного, затратного, доходного) сводят полученные стоимостные оценки к единой стоимости объекта. Процесс согласования учитывает преимущества и недостатки каждого метода, определяет, насколько они отражают объективное состояние рынка. В зависимости от объема и достоверности информации, использованной в рамках каждого из подходов, их результаты могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга.

Использованные подходы привели к получению различных значений стоимости объекта оценки. В настоящем Отчете процедура согласования результатов выполнена на основе экспертного метода, методики ранжированной оценки критериев стоимости. Методика предполагает определение весовых коэффициентов для результатов оценки, полученных каждым подходом, на основе их ранжирования по таким критериям:

- Способность учитывать цель оценки;
- Способность учитывать конъюнктуру рынка;
- Способность учитывать физические и экономические параметры объекта;
- Качество информации;

Этапы расчета весовых коэффициентов:

- каждому использованному подходу по рассматриваемым критериям присваивается ранг с указанием количества баллов: высокий (2), средний (1), низкий (0);
- По каждому подсчитывается суммарный итог и определяется общая сумма баллов, полученных оцениваемым объектом, по совокупности задействованных подходов;
- Рассчитывается весовой коэффициент каждого из подходов, как отношение итоговой суммы баллов соответствующего подхода к общей сумме баллов.

Расчёты по определению рыночной стоимости исследуемых объектов, отражены в Таб. 4:

Наименование оцениваемых объектов	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Результат с учетом веса, руб.
Весовая доля	0%	100,0%	0%	1,000
1/6 доли в праве собственности на гаражный бокс Ор-6537 общей площадью 20 кв.м., КН 66:41:0000000:60213, расположенный по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Совхозная, д. 27, пом. 24.	-	77 000,00	-	77 000,00

Итоговая величина рыночной стоимости оцениваемого недвижимого имущества в виде 1/6 доли в праве собственности на гаражный бокс Ор-6537 общей площадью 20 кв.м., КН 66:41:0000000:60213, расположенный по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Совхозная, д. 27, пом. 24., по состоянию на дату оценки – «07» июля 2023 года составляет (с округлением):

77 000 (семьдесят семь тысяч) рублей



Финансовый управляющий

МП

Гончаров А.Д./

АНАЛОГИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ





Недвижимость | Россия | Свердловская область | муниципальное образование Екатеринбург | Екатеринбург | Совхозная улица | Гаражи | Продажа

Продам железобетонный гараж 19 м², охраняемый, адрес Россия, Свердловская Область, Муниципальное Образование Город Екатеринбург, Екатеринбург, Совхозная Улица, 31

№ 16926479 | Добавлено 11 мая 2022 | 15:25 | Обновлено 16 мая 2022 | 05:44 | сегодня 1 всего 3 показа телефона 0

Важно | Не актуально | Редактировать | Пожаловаться

РЕКЛАМА ekaterinburg.domclick.ru

 8 170 000 ₽ 3-к дом 95,0 кв. м, 19-я линия, 113	 6 100 000 ₽ 3-к дом 95,0 кв. м, коттеджный поселок Кадниково
 23 000 000 ₽ 6-к таунхаус 310 м², Волгоградская	 5 450 000 ₽ Дом 61,6 кв. м, Екатеринбург, Черёмуховая улица, 2

Цена: 300 000 ₽

Собственник: Елена Ермакова (Брайнина)

Архивное объявление. Объявление не обновлялось более трех месяцев. Возможно уже не актуально.

Запомни телефон

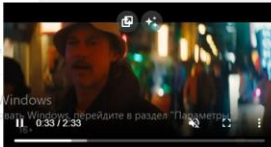
Адрес: Россия, Свердловская область, муниципальное образование Екатеринбург, Екатеринбург, Совхозная улица, 31

Площадь: 19 м²



Материал: Железобетонный

Охраняемый: Да

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".



Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку



799 000 ₽

или предложите свою цену

Решение alfabank.ru
Кредит под залог в Альфа-Банке
Подробнее

Показать телефон
в 998 XXX-XX-XX

Написать сообщение
Отвечает в течение дней

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаете? | Торгу уместно? | Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо
Завершено 62 объявления
Экологичный вклад -46 кг CO₂

Подписаться на продавца


О гараже
Площадь: 20 м² | Охрана: Нет
Тип гаража: Железобетонный

Расположение
Свердловская область, Екатеринбург, Совхозная ул., 31
● Проспект Космонавтов 21-30 мин. | ● Уралмаш 26 от 31 мин. | Скрыть карту >

ТИНЬКОФФ

Вселенная вас услышала

Карта с бесплатным обслуживанием навигатора



ТИНЬКОФФ

Направление на ремонт за 2 дня

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Объявление снято с публикации

Гараж, 23 м²
Свердловская область, Екатеринбург, ул. Совхозная, 31
● Проспект Космонавтов - 3 мин. на транспорте

450 000 Р
19 566 Р за м²

ID 52508514

23 м² Площадь
Многоуровневая Парковка
Гараж Тип

Продам гараж яма смотровая ,гараж и земля в собственности,обмен на недвижимость

Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

[Войти](#)

- Просматривайте условия сделки и всю информацию об объекте
- Сохраняйте фильтры в поиске и не вводите заново
- ♥ Доступ к избранному с любого устройства
- ✓ Неограниченное добавление в избранное

О здании

[Отзыв о сайте](#)

ЛИЗИНГ НЕДВИЖИМОСТИ
✓ Аванс от 20%
✓ Для ЮЛ и ИП
ИНТЕРЛИЗИНГ

Клубный дом "На Хохрякова" от УГ-МК-Застройщик
● Р на 1-комнатные квартиры
Архитектура премиум-класса. Проведите тест и мы подберем для Вас идеальную квартиру.
[Узнать больше](#)

Двухкомнатные квартиры с террасами от 17,2 млн Р
Элементы загородной жизни в городской среде. Квартиры с видом на набережную.
[Узнать больше](#)

активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Как обманывают