

+7 (343) 27-8888-7

info@ocenkaek.ru

Уральский аналитический центр
независимой оценки собственности

Отчет № 1069/2018

**об определении рыночной стоимости недвижимого имущества
(овощная кладовая) в целях предоставления данных в суд,
расположенного по адресу:
Российская Федерация, Свердловская область,
город Екатеринбург, Ул.Фрезеровщиков, д.81, помещение 170**

Заказчик: Исаева Майя Алексеевна

Оценочная компания: ООО «Уральский аналитический центр независимой оценки собственности»

Дата оценки: 12.11.2018.

Екатеринбург 2018

Содержание:

1. Основные факты и выводы. Задание на оценку.	3
1.1. Сведения о заказчике	3
1.2. Сведения о юридическом лице, заключившем трудовой договор с оценщиком	3
1.3. Сведения об оценщике	3
1.4. Сведения об иных привлекаемых к проведению оценки организациях и специалистах	3
1.5. Сведения об объекте оценки и применяемых стандартах	4
2. Сделанные допущения и ограничивающие условия	4
3. Характеристика объекта оценки	5
4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования	7
5. Анализ состояния рынка недвижимости	7
6. Общие понятия оценки, подходы к оценке	8
6.1. Терминология	8
6.2. Подходы к оценке	8
6.3. Обоснование отказа от использования затратного и доходного подходов	8
6.4. Порядок оказания оценочных услуг	9
7. Расчет рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом	9
8. Согласование результатов и заключение о рыночной стоимости помещения	12
9. Расчет ликвидационной стоимости объекта оценки	12
10. Декларация качества оценки	17
11. Использованные материалы	17
Приложение № 1 — Фотографии объекта оценки	
Приложение № 2 — Карта месторасположения объекта оценки и аналогов	
Приложение № 3 — Информационные материалы	
Приложение № 4 — Копии документов оценщика	
Приложение № 5 - Копии документов заказчика	

1. Основные факты и выводы. Задание на оценку**1.1. Сведения о заказчике**

ФИО	Исаева Майя Алексеевна
Документ удостоверяющий личность	Паспорт гражданина Российской Федерации серия 6507 №119181 выдан 22.05.2007г. ОУФМС России по Свердловской области в Орджоникидзевском районе города Екатеринбурга

Параметр	Значение
Исполнитель	ООО "Уральский аналитический центр независимой оценки собственности", ИНН 6658112515, ОГРН 1026602327201 от 29.10.2002
Место нахождения Исполнителя	г. Екатеринбург, ул. Радищева, 6а, оф. 2907
Почтовый адрес Исполнителя	620014, г. Екатеринбург, ул. Радищева, 6а, оф. 2907
Банковские реквизиты Исполнителя	р/с 407028100161110107415 ОСБ РФ № 4903, к/с 30101810500000000674, БИК 046577674
Контактная информация	Тел./факс 27-88-88-7, 216-53-86, email: gimranova@ek-ocenka.ru
Сведения о страховом полисе Исполнителя	Страховой полис № 660 18 ОО-0023930/17, выдан ООО "Центральное Страховое Общество", страховая сумма: 5 000 000 рублей, дата выдачи: 13.04.2017, срок действия: с 29.04.2017 по 28.04.2019.
Оценщик	Лобанова Оксана Викторовна Почтовый адрес: 620014, г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 6а, оф. 2907 Трудовой договор: № - от 02.04.2007 E-mail: lobanova@ek-ocenka.ru Номер контактного телефона: 2788887
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП-1 № 052781 по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», НОУ "Высшая школа приватизации и предпринимательства институт, г. Москва. Дата выдачи диплома: 24.03.2007 г. Дата начала стажа деятельности в оценке: 02.04.2007
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Ассоциация "Саморегулируемая организация "Экспертный совет", дата вступления 22.08.2011, номер в реестре СРО 0661
Сведения о страховом полисе Оценщика	Страховой полис Страхового публичного акционерного общества «РЕКО-Гарантia» (СПАО «РЕКО-Гарантia») № 922/1410964603 от 24.07.2018 г. срок действия с 25 июля 2018 г. по 24 июля 2019 г.; лимит ответственности на один страховой случай составляет 5000000 (Пять миллионов)
Привлекаемые к проведению оценки специалисты	Для проведения работ по оценке не привлекались другие специалисты, помимо указанного выше Оценщика.

1.5. Сведения об объекте оценки и применяемых стандартах

Тип оцениваемого имущества:	Недвижимое имущество (овощная кладовая)
Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Единый объект
Месторасположение имущества:	Российская Федерация, Свердловская область, город Екатеринбург, Ул.Фрезеровщиков, д.81, помещение 170
Имущественные права на объект оценки:	Право собственности
Существующие ограничения права:	Обременение не зарегистрировано
Правообладатели оцениваемого имущества:	Исаева Майя Алексеевна
Вид определяемой стоимости:	Рыночная и ликвидационная стоимости
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Период проведения оценки:	12.11.2018г. –12.11.2018.
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости):	12.11.2018
Основание для оказания услуг:	Договор № 1069/2018 от 12.11.2018г. между Заказчиком (Исаева Майя Алексеевна) и ООО «Уральский аналитический центр независимой оценки собственности»
Общая площадь объекта оценки:	4,2 кв. м
Применяемые стандарты оценки, как обязательные к применению при осуществлении оценочной деятельности	ФСО № 1, Утвержд. Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297, ФСО № 2, Утвержд. Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298, ФСО № 3, Утвержд. Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299, ФСО №7, Утвержд. Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611. Стандарты оценки, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик
Стоимость объекта оценки в рамках доходного подхода:	Доходный подход не применялся
Стоимость объекта оценки в рамках затратного подхода:	Затратный подход не применялся
Стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода:	84 390 (Восемьдесят четыре тысячи трехста девяносто) рублей.
Рыночная стоимость	84 390 (Восемьдесят четыре тысячи трехста девяносто) рублей.

2. Сделанные допущения и ограничивающие условия

Оценщик, выполнивший оценку, удостоверяет, что:

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

3. Характеристика объекта оценки

Характеристика месторасположения здания		
Показатель	Характеристика	
Адрес	Российская Федерация, Свердловская область, город Екатеринбург, Орджоникидзевский район, улица Ломоносова-Новаторов	
Административный район	Уралмаш	
Локальные особенности расположения: - транспортная доступность	<p>Овощная кладовая расположена в паркинге в ЖК Квартал «Новаторов». Квартал «Новаторов» состоит из двух домов. Первый — квартал разной высотности от 8 до 17 этажей. Второй — угловой дом, который замыкает территорию. В квартале закрытые дворы и подземный паркинг. На первых этажах со стороны улицы расположены магазины и сервисы: аптека, магазины, салон красоты, детский центр. «Новаторов» один из первых кварталов, в котором фасад выполнен из клинкерного кирпича. Натуральный, экологический материал. Клинкерный кирпич обладает высокой прочностью и хорошей водонепроницаемостью. Подсистема для навесного фасада — разработка Брусики. Он долговечный — не выцветает и не трескается.</p> <p>Паркинг оснащен системой видеонаблюдения и находится под охраной 24 часа в сутки, ключи доступа есть только у жителей комплекса. А для их удобства в паркинге установлен лифт и организованы два входа: как со двора комплекса, так и с ул. Новаторов.</p>	
Экологическая обстановка	Благоприятная	
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	Имеются	
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км)	Школа	Есть
	Детский сад	Есть
	Отделение банка	Есть
	Предприятия службы быта	Есть
	Торговые предприятия	Есть
	Аптека	Есть
	Поликлиника	Есть
	Зона отдыха	Есть
Состояние прилегающей территории	Хорошее	
Средняя стоимость 1 кв. м. овощная кладовая в данном районе	22000 руб.	
Физические характеристики здания		
Год постройки	2004г.	
Общий физический износ, % (на основании метода «срока жизни»)	9% ((2018г. – 2004г.)/150 лет*100% =0%)	
Охрана	Есть, видеонаблюдение	
Тип здания	Гаражи	
Наличие подвала	Нет	
Наличие чердака/манкарды	Нет	
Наличие лифта	Есть	
Количество этажей	4	
Материал стен	Кирпич	
Материал перекрытий	Железобетонные	
Внешний вид фасада дома	Окрашенные фасады	
Состояние подъезда	Хорошее	
Информация об аварийности здания	Не относится к аварийному и ветхому по результатам осмотра оценщика и выводах об отсутствии существенных дефектов конструктивных элементов и инженерного оборудования, которые могут привести впоследствии к аварийности дома	

Информация о планах на снос, реконструкцию, капитальный ремонт с отселением	Здание не признано аварийным и сносу не подлежит. Результат визуального осмотра позволяет сделать вывод о том, что реконструкция, капитальный ремонт дома с отселением жильцов не планируется.
---	--

Описание объекта оценки

Показатель	Характеристика		
Этаж расположения	1		
Тип помещения	Овощная кладовая, назначение: нежилое		
Общая площадь, м ²	4,1		
Высота потолков, м.	Нет данных		
Состояние	Хорошее		
Необходимые ремонтные работы	Не требуется		
Отделка помещений			
	Пол	Стены	Потолок
Овощная кладовая	Бетонные	Окрашено	Окрашено.
Объект подключен к системам электроснабжения	Да		
Система отопления	Есть		
Оборудование для вышеперечисленных систем	Установлено. В исправном состоянии		
Соответствие планировки помещения поэтажному плану БТИ и наличие переоборудований	Нет возможности сверить данные		
Мнение оценщика о возможности регистрации данной перепланировки/переоборудования в установленном законом порядке.	-		
Примерная стоимость регистрации указанной перепланировки/переоборудования, либо приведения помещения в первоначальное состояние	-		
План, соответствующий фактическому состоянию помещения (с учетом произведенной перепланировки/переоборудования)	-		
Текущее использование	Нежилое. Овощная кладовая.		
Комментарии к фотографиям	-		

4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

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

Заключая сделку купли-продажи объекта, на которую опирается определение рыночной стоимости, средний покупатель предполагает в дальнейшем эксплуатировать объект согласно наилучшему использованию. Поскольку задача оценки рыночной стоимости сводится к прогнозированию наиболее вероятной цены продажи, то оценщики исходят из того, что объект приобретен именно средним покупателем, и, следовательно, «привязывают» объект к наилучшему использованию.

Наилучшее и наиболее эффективное использование для земельного участка и построенного на нем овощная кладовая комплекса представляет собой физически возможный и юридически разрешенный способ эксплуатации объекта, при котором достигается самая высокая его стоимость на дату оценки. Вывод о наилучшем использовании объекта основывается на анализе исходных данных, фоновой и текущей информации об объекте.

При определении вариантов наилучшего и наиболее эффективного использования, как правило, используются 4 основных критерия анализа:

- физическая возможность возведения на рассматриваемом участке здания или сооружения, отвечающего принципу наилучшего и наиболее эффективного использования;
- юридическая возможность – допустимость такого строительства с точки зрения законодательства;
- финансовая целесообразность – объект должен приносить доход собственнику;
- максимальная продуктивность – чистый доход собственника либо стоимость самого объекта должны быть наибольшими.

При этом оптимальный вариант обычно рассматривается как с точки зрения условно свободного от застройки земельного участка, так и с учетом вариантов улучшения уже существующего на участке здания. В нашем случае рассматривать использование условно свободного участка нецелесообразно, поскольку объект представляет собой только часть площадей уже существующего строения (овощная кладовая). Поэтому различные варианты использования объекта рассматриваются только применительно к уже существующему объекту.

С этих позиций физические и юридические ограничения по использованию объекта – те же, что и для текущего использования. В соответствии с описанием, сделанным в разделе 3, текущим использованием объекта считается его использование в качестве нежилого помещения. Таким образом, недопустимыми вариантами считаются варианты промышленного использования (мини – производство), а также для размещения торгового помещения, предприятия бытового обслуживания.

Финансовая целесообразность.

Физически возможные и юридически правомочные способы использования недвижимости анализируются, чтобы определить, какие из них дадут отдачу, превышающую суммарные затраты и амортизацию основного капитала. Все способы использования объекта недвижимости, отвечающие поставленному условию и способные дать положительный доход с достаточно высокой отдачей на собственный капитал, рассматриваются как физически-приемлемые и оправданные.

Затем из экономически приемлемых «использований» недвижимого имущества выбирается тот, который принесет максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость – максимальная продуктивность.

Ранее было показано, что для оцениваемого помещения имеется два возможных варианта использования:

- текущее использование (под овощная кладовая);
- перепрофилирование с реконструкцией (под склад, мастерские).

По мнению оценщика, альтернативный вариант, перепрофилирование. Экономически не выгодно, так как объект расположен во дворе жилого дома.

Таким образом, в результате анализа исходных данных, фоновой и текущей информации можно сделать вывод, что наилучшим использованием для данного объекта, то есть физически возможным и юридически разрешенным способом его эксплуатации, при котором достигается самая высокая стоимость объекта на дату оценки, является его текущее использование, т.е. в качестве овощная кладовая.

5. Анализ состояния рынка недвижимости

Градостроительные нормы обязывают строителей возводить их для каждого покупателя квартиры в новостройке, но жильцы предпочитают оставлять автомобили во дворах или пользоваться услугами полулегальных парковок. Стоимость места в паркинге начинается, в среднем, от 500 тысяч рублей, что сопоставимо с ценой капитального гаража. Снижать расценки застройщики не планируют, считая, что и так работают в убыток.

С 2010 года все квартиры в новостройках Свердловской области должны быть обеспечены парковочными местами. Дело в том, что с этого времени в регионе действуют территориальные нормативы градостроительного проектирования (НГПСО – 1-2009.66). Их в течение двух лет по заказу регионального Министерства строительства

ООО «Уральский аналитический центр независимой оценки собственности» и архитектуры разрабатывали специалисты УралНИИПроекта (института Российской академии архитектуры и строительных наук). Если раньше застройщики руководствовались менее жесткими федеральными нормами, то жилые проекты, которые утверждаются сейчас, должны отвечать территориальным нормативам.

В соответствии с этим документом количество мест на парковке многоквартирного дома зависит от уровня его комфортности, а расположение паркинга – от численности населения города. Самые жесткие требования предъявляются к жилью высокого уровня комфорта – в таких новостройках разрешены только подземные парковки, на одну квартиру должно находиться не менее трех парковочных мест. В домах повышенной комфортности половину мест для автомобилей разрешено размещать под землей, а половину – на прилегающей территории, и делать их в меньшем количестве. Наиболее лояльные требования предъявляются к массовому жилью: каждая квартира должна быть обеспечена одним местом в паркинге, причем не менее четверти всех мест нужно убрать под землю.

Получается, в доме повышенной комфортности на 300 квартир в Екатеринбурге, в соответствии с новыми требованиями, место для постоянного хранения автомобилей должно вмещать 600 машин, а гостевая парковка – 120. Цифры внушительные. Неудивительно, что сразу после принятия этих нормативов застройщики Екатеринбурга забили тревогу и пытались внести в них изменения, настаивая на уменьшении количества машино-мест. Но в областном правительстве тогда пояснили, что количество автомобилей увеличивается, и жители жалуются на нехватку парковочных мест. Да и разработчики документа готовили его на перспективу – с учетом еще большего роста автомобилизации в регионе.

«Строить паркинги в том объеме, который требуют нормы градостроительного проектирования, особенно в домах экономкласса, – совершенно немыслимо и чрезвычайно убыточно, – говорит исполнительный директор НП «СРО «Гильдия строителей Урала» Вячеслав Трапезников. – Себестоимость строительства парковочного места превышает стоимость автомобиля, которые туда предполагается ставить. И далеко не у каждой семьи он есть».

Другие участники рынка приводят в пример жилой район «Академический», который проектировался по ранее действующим строительным нормам и правилам. «Все подземное пространство там заполнено парковками. Это порядка десяти тысяч машино-мест. Но если подходить по новым требованиям, их должно быть на 30–40% больше!

Себестоимость строительства одного парковочного места оценивается в сумму порядка 500–700 тысяч рублей. Примерно в таком же диапазоне варьируется и рыночная стоимость паркинга. При этом парковочные места популярностью среди жильцов, особенно новостроек экономсегмента, не пользуются. «В отдаленных районах города жилье приобретают люди с более низкой покупательской способностью, для них нагрузка в виде паркинга очень существенна. Даже если продавать по себестоимости, они не смогут его купить. И в центре паркинги продаются не идеально, но там хотя бы строительство безубыточно, – отмечает директор по инвестиционному строительству ЗАО «ЮИТ Уралстрой» Александр Погончик. – Эта проблема косвенно повышает стоимость жилья. Если застройщики пытаются продавать парковки дешевле, значит, перекладывают эти затраты на квартиры».

«Другой цены пока предложить нельзя. Строить паркинг – достаточно дорогое удовольствие. Сегодня себестоимость начинается от 500 тысяч за одно овощная кладовая, – говорит директор агентства недвижимости «Атомстройкомплекс» Александр Матофаев. – Если взять, к примеру, наши дома на ул. Вилонова в Пионерском районе или на ул. Орденоносцев на Химмаше, паркинги там наполовину не заполнены – люди предпочитают оставлять машину на улице. На этих объектах у нас цена ниже себестоимости, мы осознанно идем на убытки, чтобы хотя бы реализовать их. Если говорить об объектах бизнес- и элит-класса, там достаточно быстро все раскупается, чаще всего в этих домах квартиры приобретают люди, имеющие на семью 2–3 машины.»

Спрос на паркинги в центральных районах строительные компании и сами стараются «подогреть». К примеру, проектируя новый жилой комплекс в центре Екатеринбурга, один из застройщиков прямо заявляет, что после его возведения будут создаваться такие условия, при которых жильцы не смогут оставлять автомобиль во дворе. Все парковки, включая гостевые, будут убраны под землю, и людям ничего не останется, как приобрести место в паркинге.

Среди других способов повысить интерес потенциальных покупателей – продажа парковочного места в рассрочку, акции по снижению стоимости и долгосрочная аренда. Впрочем, к аренде крупные застройщики относятся скептически, считая, что в этом случае продать машино-места и вовсе не удастся. «Это было бы правильно, если бы срок окупаемости паркинга не был близок к 100-летнему. Если начать сдавать в аренду, это может стать стимулом для того, чтобы паркинги вообще перестали покупать», – предполагает Александр Погончик.

Наиболее рациональным сегодня представляется строительство парковок в последнюю очередь – после возведения всего жилого комплекса. Когда человек уже пожил в доме, у него появляется потребность в удобствах вроде парковочного места, куда можно спуститься, не выходя из подъезда. И спрос увеличивается. Продажа машино-места до сдачи дома в эксплуатацию – большая редкость.

При этом у застройщиков остаются возможности для законных хитростей. Они могут долго не строить парковку, доказывать, что рядом достаточно других мест для хранения автомобилей, или ссылаться то, что их опросы не выявили необходимость такого строительства. Снижение издержек – основа любого бизнеса, а парковки для застройщиков сейчас представляются тем неликвидным активом, который и продать нельзя, и удешевить как-то неудобно.

Интересно, что создавая такие нормативы, специалисты «УралНИИПроекта» исходили из идеи ограничения высотности здания. Предполагалось, что для выполнения этих достаточно жестких требований необходимо будет снижать этажность застройки. Но многоэтажные дома пока стремятся только вверх. Сами застройщики говорят, что строить пятиэтажку там, где есть возможность возвести 20-этажный дом, экономически не интересно.

Мнение экспертов

Своими мнениями о том, как соблюсти баланс интересов потенциальных покупателей квартир в новостройках и застройщиков, с журналом «Недвижимости» поделились представители строительного рынка Екатеринбурга.

Вячеслав Трапезников, исполнительный директор НП «СРО «Гильдия строителей Урала»:

– Это совершенно сумасшедшая проблема для всех. Но не решать ее и строить дома без паркингов нельзя, потому что мы получим совершенно разрушенную городскую среду – то, что мы сейчас наблюдаем в домах бизнес-класса, построенных в 1990-х – начале 2000-х. Я сам жил в таком доме – огромные квартиры, несколько автомобилей на одну семью, и двор превратился просто в ад.

Очевидно, решение может быть только в строительстве многоэтажных паркингов квартальной доступности на несколько домов, что существенно дешевле. Это может превратиться в некий коммерческий объект, пусть даже со сроком окупаемости 10 лет, но окупаемый. И такой вариант не будет столь критично сказываться на стоимости квадратного метра, как подземные паркинги, которые для застройщиков являются постоянной головной болью и балластом. Их нужно содержать, обслуживать, платить налоги и проценты по кредитам. Если паркинг не продан, застройщик не может бесконечно нести эти убытки, он все равно переложит их на основной дом. Другого варианта просто не может быть.

Сергей Булах, генеральный директор ЗАО «АТЛАС СТРОЙ»:

– Считаю, что начать следует с освобождения территории наших дворов от несанкционированных парковок. Двор – это место, где растут цветы, деревья, зеленеет трава, гуляют дети и отдыхают взрослые, а не бесплатная стоянка для личных авто! Мое мнение: градостроительный норматив «каждой квартире – свое парковочное место» менять не следует.

Изменить ситуацию можно только путем общегосударственных программ, необходимо дополнительное законодательное регулирование и пропаганда в СМИ. Сегодня стихийные парковки в Екатеринбурге приобрели масштаб бедствия: организованные паркинги пустуют, а газоны возле наших домов забиты автомобилями. Строительство отдельно стоящих паркингов без комплекса сопутствующих мер проблему не решит. Эти сооружения не пользуются популярностью у автолюбителей: люди не любят далеко ходить за своей машиной. К тому же, согласно существующим нормам, каждый паркинг должен иметь большую санитарную зону, что в свою очередь приводит к нерациональному использованию и так ограниченных городских земель.

Александр Погончик, директор по инвестиционному строительству ЗАО «ЮИТ Уралстрой»:

– Сейчас этот вопрос целиком на плечах застройщика. На мой взгляд, проблему можно было бы разрешить, используя механизм государственно-частного партнерства и совместного возведения парковочных мест несколькими строительными компаниями. Допустим, муниципалитет входил бы в такой проект, предоставляя землю и прокладывая сети, а застройщики вкладывали бы средства в возведение паркинга. При этом себестоимость строительства можно снизить и даже сравнять со стоимостью продажи. Застройщик был бы избавлен хотя бы от убытков.

Александр Невмержицкий, директор ООО «Интекс»:

– Наши градостроительные нормы и ситуация в городе не позволяют строить жилые комплексы без парковочных мест. И строить паркинги нужно. Если посмотреть на примере нашего жилого комплекса бизнес-класса – стоимость парковочного места 600–700 тыс. рублей. Они продаются ровно по себестоимости, и мы, по крайней мере, не несем убытки. Если парковочное место предлагается за 1–1,5 миллиона рублей, конечно, его никто не купит. Себестоимость строительства не зависит от того, находится паркинг в доме эконом- или бизнес-класса. Тут вопрос уже к застройщикам – хотят ли они на этом зарабатывать. Если не хотят – продают по себестоимости. Допустим, одна строительная компания сделала не машино-места, а овощная кладовая боксы, и предложила их по доступной цене. Их активно раскупили. Кроме того, сейчас есть и механизмы рассрочки, и БТИ идет навстречу – регистрирует место в паркинге не как долю в общей собственности, а как отдельный объект недвижимости.

Руслан Музрафов, коммерческий директор ЗАО «НОВА-Строй»:

– Реальный спрос на паркинги при рыночной стоимости – 10-20% от количества квартир. Но ориентироваться на него мы не можем, потому что вынуждены строить парковочные места по нормативам, с коэффициентом 0.8-1.0 по отношению к количеству квартир. Требования города понятны, но на сегодняшний день

ООО «Уральский аналитический центр независимой оценки собственности» сильно завышены. Пока будет возможно бросать машину без административного наказания за ненадлежащую парковку, за безответственность по содержанию своего автомобиля, продажи по паркингам будут штучные. Пути решения проблемы – либо законодательно дать застройщику возможность отказаться от строительства паркинга (с выделением мест под плоскостную парковку), либо исполнительно реализовывать запрет на парковку в неподходящих местах (детских площадках, газонах и т.п.). Включать паркинги в стоимость квартир не представляется возможным – в этом случае наценка будет очень существенной. Еще менее реальным будет продавать только вместе с жильем, ведь покупателями квартир являются и молодые семьи, и люди пенсионного возраста, у которых либо еще нет машин, либо, возможно, уже не будет. Разве что продавать паркинг не вместе с жильем, а вместе с машиной. Такой способ используется Японии – вы не сможете купить машину, если у вас не куплен овощная кладовая или не оплачена парковка.

Источник информации: <http://nedv.info/index.php?article=724&arts>

Диапазон предложений стоимости капитальных гаражей и паркингов в г. Екатеринбург по данным сайта Уральской палаты недвижимости

Район	Диапазон, руб.	Кол-во предложений
Уралмаш	70000-110000	2

Стоимость 1 кв.м. машино-места зависит от степени готовности(сдан или нет), удаленности от Центра, а также локации: расположенные в жилых дома гаражи и паркинги стоят значительно дороже, расположенных в отдельных гаражных комплексах.

Средняя стоимость 1 кв.м машино-мест в жилых сданных комплексах составляет 25 000 руб.

Скан информационных материалов

https://ekaterinburg.n1.ru/view/28064155/?open_card_garages

Викулова, 65

The screenshot shows a web browser displaying a real estate listing on the N1.RU platform. The main title of the listing is "Продам овощехранилище, Викулова, 65". Below it, the price is listed as "80 000 ₽". The address is "ул. Викулова, кир. ВИЭ, Верх-Исетский район". A note indicates "Ограничено: Викулова 65". To the right, there is contact information for the agency: "Агентство недвижимости ООО АН «Альфа Недвижимость Таганка» +7 982 607-34-50" and a link "Показать карту". At the bottom right, there is a small thumbnail image of a modern building. The browser interface shows various tabs and a search bar at the top.

Мойдодыр Дом.ру Ценник Банк-Он ЛегкоМ Справка Карты Контакты Помощь Акции Обмен

Часто поискаемые: (0) Водоканал - Печати Уральские Платы Нас 1 - Водоканал - Виды Знаки Мой дом | Референции Соколрейтинг Он-Лайн Фонд капремонта рф Дома Екатеринбурга Банк России

https://www.yandex.ru/News/28084183/измен_список_документов

Продам кирпичную яму в отдалении от земельного участка на 100 метров. Есть сам председатель и казначей. Площадь 3 кв. м. Овеществлено в собственность (свидетельство). Район Радуга, пермь.

Параметры

Общая площадь	3 м ²
Песчаный	нет
Смотровая яма	нет

Обновлено 09.11.2018, опубликовано 25.10.2018

Расположение и инфраструктура

Карта Панорама Как добраться



09 янв Крупный застройщик дарит подарки: начались продажи участков со скидкой до 50 %

29 янв Отличные цены в Екатеринбурге распределяют таунхаусы

Бесплатно

Агентство недвижимости
ООО АН «Альбус»
Недвижимость
Телефон +7 982 607-34-50
[Показать на карте](#)

строительная
отрасль деловая
статье произнесение

Аналитик Михаил Хорюков о том,
почему рынок недвижимости живет в
условиях информационного пандемии

Новости

https://ekaterinburg.n1.ru/view/26872460/?open_card_garages

Начдива

Онуфриева

Подписка на изменение цены

Если цена в объявлении изменится, мы сразу сообщим вам об этом на электронную почту.

Электронная почта Подписаться

Нажмите «Подписаться», мы отправим вам письмо с подтверждением.



Контакты

Собственник:
Мария Сергеевна
+7 922 619-90-96
[Показать на карте](#)

Статьи

Юные собственники
Зачем оформлять жилье на ребенка и как продать такую квартиру

Снять покровец: строительная отрасль доведена статья прозрачнее

Аналитик Михаил Юрков о том, почему рынок недвижимости живет в условиях информационного голодания

Новости

09 мая Крупный застройщик дарит подарок: началась продажа участков со скидкой до 30 %

29 мая Стартовые цены в



https://ekaterinburg.n1.ru/view/22714131/?open_card_garages

Монтажников

Продам овощехранилище, Монтажников
70 000 ₽

ул. Монтажников - кир. Старая Сортировка, Железнодорожный район
Окногиф: ул. Монтажников

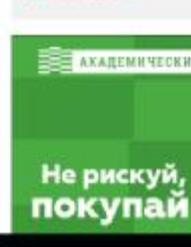
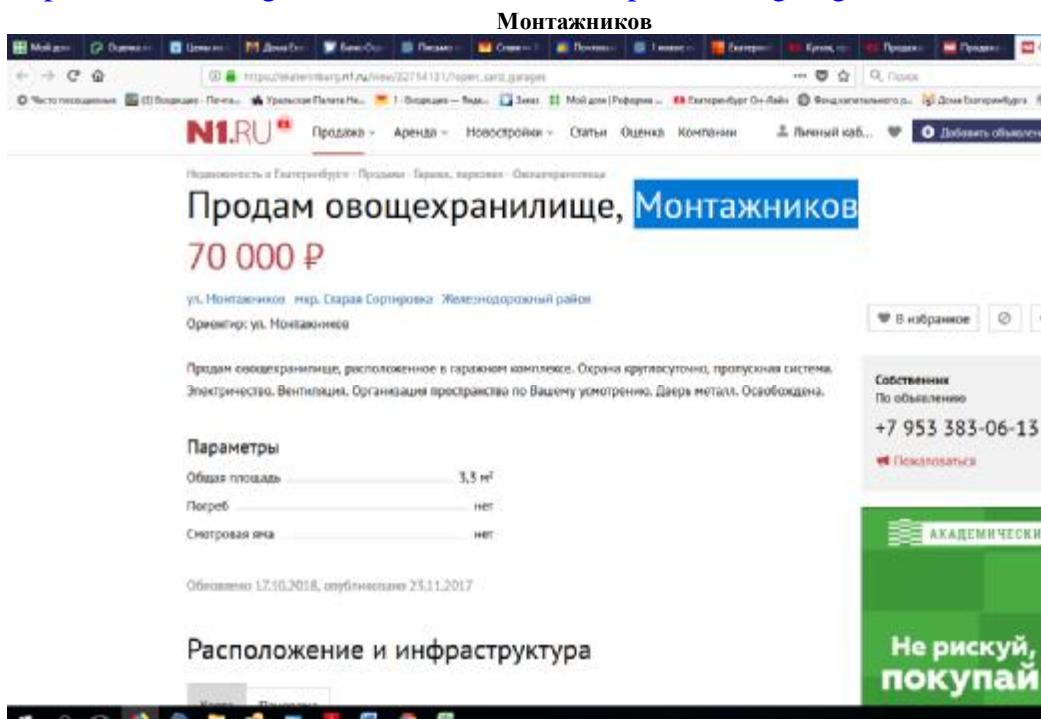
Продам овощехранилище, расположено в гаражном комплексе. Охрана круглосуточно, пропускная система. Электричество. Вентиляция. Организация пресохранства по Вашему усмотрению. Даёте метал. Освобождена.

Параметры

Общая площадь	3,3 м ²
Погреб	нет
Смотровая яма	нет

Обновлено 17.10.2018, опубликовано 23.11.2017

Расположение и инфраструктура



Расположение и инфраструктура

Карта Панорама

Собственник
По объявлению
+7 953 383-06-13
Показаться

продать такую квартиру

Снять покровское строительный отрасль делового центра промышленные

Аналитик Михаил Хорыков о том, почему рынок недвижимости живет в условиях информационного изобилия

Новости

09 июн Крупный застройщик дарит подарок: начатась продажа участков со скидкой до 30 %

29 июн Оптимальные цены в Екатеринбурге раскрыдают тайны аукционов

Магазины Показать обновленную

Подписка на изменение цены

Если цена в объявлении изменится, мы сразу сообщим вам об этом на электронную почту.

Электронная почта Подписаться

Нажмите «Подписаться», вы соглашаетесь с правилами.

https://ekaterinburg.n1.ru/view/22754131/open_card_garages

https://ekaterinburg.n1.ru/view/28047539/?open_card_garagesМосковская, 218

Продам овощехранилище, Московская, 218

89 000 ₽

ул. Московская, мкр. Юго-Западный, Ленинский район

Собственник
Александр
+7 902 870-41-61
Показаться

В избранное

Ключевая премия 2018

Ежегодная премия для застройщиков и агентств недвижимости

Принять участие

https://ekaterinburg.n1.ru/view/28047539/?open_card_garagesМосковская, 218

http://realtycenter.ru/reviews/28047536/oven_dolg_dizain

Часто писавшие: Печать Уральские Платформы 1-Водичка – Яндекс Дзен МойдодыРФормика Болгария Он-Лайн Фонд капитального риска Дома СтоличныхБудущего Банк России

Продан с ограждением, расположение в гаражном кооперативе.
Площадь 4+2. Квадратная форма (1Н*2Н). Дверь металлическая, в окошке имеющее индивидуальное освещение и спаренный по месту стоянки.
На входе в кооператив видеокамеры и круглосуточная охрана. Вход в ограждение находится непосредственно под системой охраны. Консультативные услуги выступают.

Собственник: Александр
+7 902 870-41-61
[Показать на карте](#)

Статьи:

Кные собственники
Зачем оборонять жилье ю ребенка и как кредиты такие квартиру

Снять покровные строительные отрасли девелопера статьи праздничные

Аналитик Михаил Юрков о том, почему рынок недвижимости живет в условиях информационного беспредела

Новости:

09 окт Крупный застройщик дарит подарок: началась продажа участков со скидкой до 30 %

29 окт Отличные цены: в Екатеринбурге распродажают гаражи

Обновлено 21.10.2018, опубликовано 21.10.2018

Параметры:

Общая площадь	4 м ²
Погреб	есть
Смотровая ячка	нет
Год постройки	1995

Расположение и инфраструктура

Карта Панорама Как добраться



6. Общие понятия оценки, подходы к оценке

6.1. Терминология

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

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

Определение рыночной стоимости дается в Федеральном Законе №135-ФЗ от 29 июля 1998 года "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" и федеральном стандарте оценки: "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)" от 20.07.2007 г. Как субъект гражданских правоотношений оценщик придерживается требований Федерального Закона и ФСО №2.

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

"...наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

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

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

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

платеж за объект оценки выражен в денежной форме".

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

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

Так же в настоящем отчете использованы следующие термины:

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

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

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

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

6.2. Подходы к оценке

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

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

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

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

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

В рамках доходного подхода к оценке недвижимости выделяют два основных метода оценки – метод дисконтирования и метод капитализации будущих доходов. Первый метод (дисконтирования) основывается на

ООО «Уральский аналитический центр независимой оценки собственности» анализе и прогнозе доходов, генерируемых недвижимостью за ряд лет, второй же (капитализации) позволяет пересчитать годовой доход в стоимость собственности.

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

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

6.3. Обоснование отказа от использования затратного и доходного подходов

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

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

6.4. Порядок оказания оценочных услуг

В ходе выполнения оценочного задания работа включала следующие основные этапы:

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

7. Расчет рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом

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

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

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

Основные этапы процедуры оценки при данном методе:

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

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

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

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

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

С целью выявления аналогов объекта оценки, был проанализирован рынок недвижимости г. Екатеринбурга, с использованием публикуемых материалов агентств недвижимости г. Екатеринбурга: Прайса Уральской палаты недвижимости; еженедельного журнала «Недвижимость»; периодических изданий «Из рук в руки» и д. р. При подборе аналогов, в первую очередь учитывалось сходство местоположения, общей площади, состояния объекта.

Сравнения сопоставимых продаж

Параметры сравнения	Объект оценки	Аналоги			
		1	2	3	4
Адрес	Свердловская область, г. Екатеринбург , ул. Фрезеровщик ов, д.81, помещение 170	Свердловская область, г.Екатеринбург, ул. Викулова, 65	Свердловская область, г.Екатеринбург , ул. Начдива Онуфриева 55	Свердловская область, г.Екатеринбург , ул. Московская, 218	Свердловская область, г.Екатеринбург, ул. Монтажников
Стоимость за объект		80000	85 000	89 000	70000
Цена 1м ² , руб.		26667	21250	22250	21212
Источник информации		www.upn.ru Уральская палата недвижимости			
		https://ekaterinburg.n1.ru/view/28064155/?open_card_garages	https://ekaterinburg.n1.ru/view/26872460/?open_card_garages	https://ekaterinburg.n1.ru/view/26885097/?open_card_garages	https://ekaterinburg.n1.ru/view/2714131/?open_card_garages
Дата продажи (предложения)		ноя.18	ноя.18	ноя.18	ноя.18
Корректировка на дату продажи		0%	0%	0%	0%
Условия продажи	ч./пр.	ч./пр.	ч./пр.	ч./пр.	ч./пр.
Корректировка на условия продажи		0%	0%	0%	0%
Корректировка на уторговывание		-10%	-10%	-10%	-10%
Местоположение (район)	Уралмаш	ВИЗ	Заречный	Юго-Запад	Старая Сортировка
Корректировка на местоположение		0%	0%	0%	0%
Транспортная доступность	Хор.	Хор.	Хор.	Хор.	Хор.
Корректировка на близость к транспортным развязкам		0%	0%	0%	0%
Площадь кухни, м ²	4,2	10	8	8	9
Общая площадь объекта, м ²	4,1	3	4	4	3,3
Корректировка на общую площадь		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

ООО «Уральский аналитический центр независимой оценки собственности»

квартиры					
Этаж/этажность	1	1	1	1	1
Корректировка на этаж		0%	0%	0%	0%
Количество комнат	3	3	3	3	3
Общая процентная поправка		-9,90%	-9,90%	-9,90%	-9,90%
Физическое состояние объекта	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка на состояние объекта, руб./м ²		0	0	0	0
Скорректированная стоимость 1 м ² объекта аналога, руб.		24027	19146	20047	19112
Количество корректировок		1	1	1	1
Вес		1	1	1	1
Средневзвешенная стоимость 1 м ² , руб.	20583				
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.		84390			

Обоснование корректировок

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

Корректировка по условиям торга учитывает возможность торга и снижение стоимости путем переговоров продавца и покупателя.

№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Пермь	12%	8% 15%
2	Тюмень	11%	6% 14%
3	Санкт-Петербург	10%	7% 14%
4	Красноярск	12%	8% 16%
5	Иркутск	12%	9% 15%
6	Волгоград	11%	7% 15%
7	Челябинск	10%	7% 13%
8	Новосибирск	13%	9% 16%
9	Екатеринбург	10%	7% 14%
10	Саратов	11%	8% 14%
11	Уфа	9%	5% 13%
12	Воронеж	11%	7% 15%
13	Барнаул	11%	6% 15%
14	Самара	12%	8% 15%
15	Астрахань	10%	7% 13%
16	Рязань	14%	11% 17%
17	Абакан	-	-

Источник информации: Справочника оценщика недвижимости-2016. ТОМ 1.Производственно-складская недвижимости и сходные типы объектов. Издание четв. Под ред. Лейфер Л.А 2016

Корректировка на дату продажи (предложения) Корректировка не применялась, т. к. объекты-аналоги выставлены в продаже в 2018 г.

Корректировка по месторасположению подразумевает оптимальное расположение объекта оценки относительно оживленного места и развитой инфраструктуры, а также учитывает престижность района. Корректировка не применялась.

Корректировка на материал стен учитывает наличие разницы в цене на объекты, отличные по характеру конструктивных элементов, например по материалу стен Корректировка не применялась.

Корректировка на общую площадь учитывает снижение стоимости в пересчете на единицу сравнения (кв. м) с увеличением площади помещений в соответствии с принципом убывающей предельной полезности (платежеспособный спрос на объект меньшей площади выше). Корректировка не применялась.

Корректировка на качество отделки учитывает разницу в качестве отделки объекта оценки по сравнению с качеством отделки аналогов. Величина поправки определяется экспертыным путем, в соответствии со сложившимися на дату оценки ценами на стройматериалы и работы специализированных организаций. Корректировка не применялась. Корректировка рассчитывается согласно анализу рынка строительных материалов, изложенных в еженедельнике «Пульс цен».

Сопоставимый объект ►	Без отделки	Требуется капитальный ремонт	Под чистовую отделку	Требуется косметический ремонт	Хорошее	Евроремонт (повышенное качество отделки)	Эксклюзивный евроремонт
Объект оценки ▼							
Без отделки	0	-1 500	-3 000	-6 000	-9 000	-15 000	-19 500
Требуется капитальный ремонт	1 500	0	-3 000	-6 000	-9 000	-15 000	-19 500
Под чистовую отделку	3 000	3 000	0	-3 000	-6 000	-12 000	-16 500
Требуется косметический ремонт	6 000	6 000	3 000	0	-3 000	-9 000	-13 500
Хорошее	9 000	9 000	6 000	3 000	0	-6 000	-10 500
Евроремонт (повышенное качество отделки)	15 000	15 000	12 000	9 000	6 000	0	-4 500
Эксклюзивный евроремонт	19 500	19 500	16 500	13 500	13 500	4 500	0

Стандартная стоимость объекта оценки, рассчитанная сравнительным подходом методом сравнения продаж, составляет:

84 390 (Восемьдесят четыре тысячи триста девяносто) рублей.

8. Согласование результатов и заключение о рыночной стоимости помещения

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

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

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

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

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

Согласование полученных результатов

Наименование подхода	Значение	Удельный вес	Удельное значение
Затратный подход	Не применялся	—	—
Сравнительный подход	84 390	1,00	84 390
Доходный подход	Не применялся	—	—
Рыночная стоимость объекта, руб.			84 390

Рыночная стоимость объекта оценки, расположенного по адресу: Российская Федерация, Свердловская область, муниципальное образование «город Екатеринбург», город Екатеринбург, ул.Фрезеровщиков, д.81, помещение 170, составляет

84 390 (Восемьдесят четыре тысячи трехста девяносто) рублей.

Оценщик

/Лобанова О.В./

Генеральный директор
ООО «Уральский аналитический
центр независимой оценки собственности»

/Гимранов Д.С./

11. Использованные материалы:

Данные, предоставленные Заказчиком:

1. Копия свидетельства о государственной регистрации права от 07.08.2014г.

Нормативные акты:

- Конституция РФ;
- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ.
- Стандарты оценки:
- ФСО № 1, Утвержд. Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297, ФСО № 2, Утвержд. Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298, ФСО № 3, Утвержд. Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299, ФСО №7, Утвержд. Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611. Стандарты оценки, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщиком, была произведена персональная инспекция оцениваемого объекта Государственный стандарт Российской Федерации "Единая система оценки имущества. Основные положения", ГОСТ Р 51195.0.01-98;
- Государственный стандарт Российской Федерации "Единая система оценки имущества. Термины и определения", ГОСТ Р 51195.0.02-98;

Научная литература:

- Тарасевич Е.И. "Оценка недвижимости" Санкт-Петербург 1997 г.
- Генри С. Харрисон "Оценка недвижимости", Москва 1994 г.
- Д.Фридман, Н.Ордуэй "Анализ и оценка приносящей доход недвижимости", Москва 1995 г.
- Методические рекомендации по оценке имущества и имущественных прав в условиях вынужденной реализации и сокращенного периода экспозиции. Галасюк В., Галасюк В. 02.08.04,www.appraiser.ru.
- Учет фактора экономической вынужденности реализации объектов оценки при определении их ликвидационной стоимости по методу Галасюков. Галасюк В. 09.04.04, www.appraiser.ru.
- Почему и при каких условиях объект должен оцениваться по ликвидационной стоимости. Галасюк В. 09.04.04, www.appraiser.ru.
- Способ учета эластичности спроса по цене при определении ликвидационной стоимости объектов. Галасюк В., Галасюк В. 31.10.03, www.appraiser.ru.
- Почему возникает необходимость использовать не рыночную, а ликвидационную стоимость объектов? Галасюк В., Галасюк В. 31.10.03, www.appraiser.ru.
- Практические аспекты определения ликвидационной стоимости объектов залога и активов ликвидируемых предприятий. Галасюк В. 31.10.03, www.appraiser.ru.

Информационно-аналитические материалы:

- Прайс Уральской палаты недвижимости;
- Сайт Уральской палаты недвижимости ipn.ru;
- Сайт e1.ru;
- Еженедельный журнал «Недвижимость»;
- Периодическое издание «Из рук в руки».

Приложение 1

Фотографии объекта оценки

1. Фасад здания



2. Вход

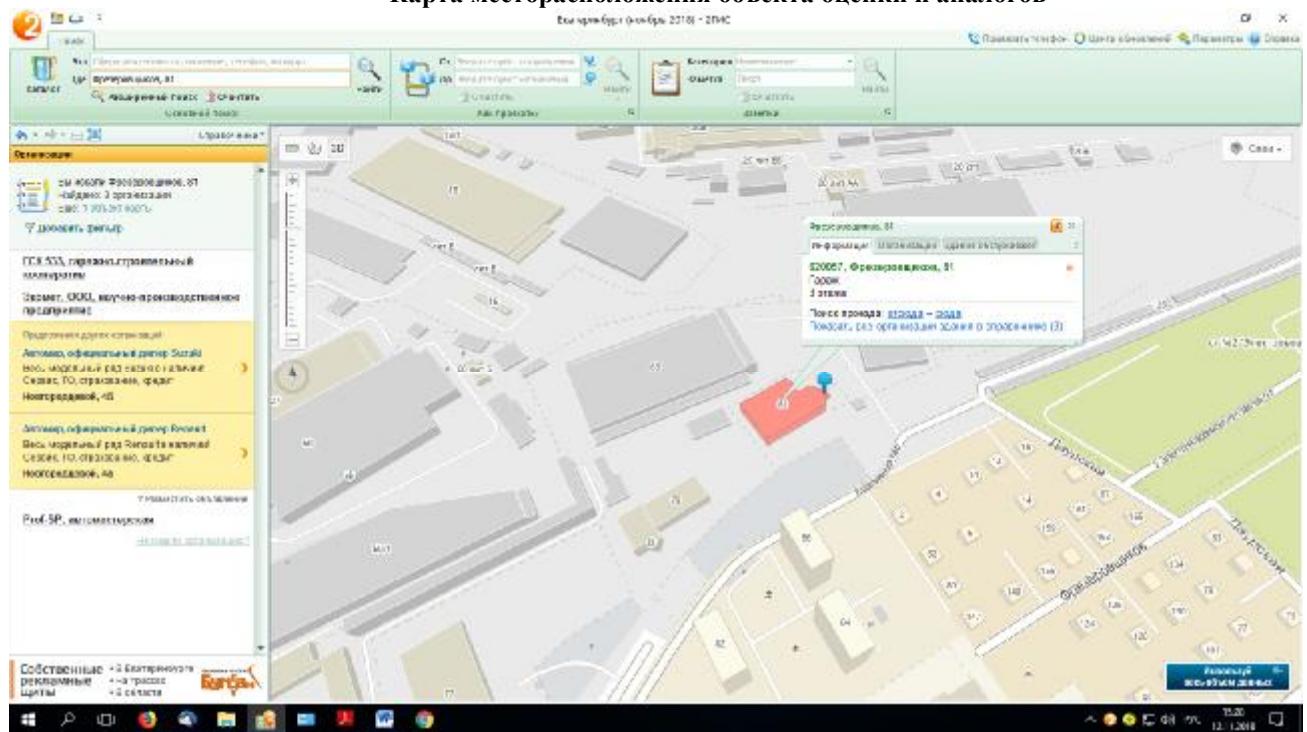


3. Вид в помещении



Приложение 2

Карта месторасположения объекта оценки и аналогов



Информационные материалы

https://ekaterinburg.n1.ru/view/28064155/?open_card_garages

Викулова, 65

The screenshot shows a real estate listing on the N1.RU website. The main title is "Продам овощехранилище, Викулова, 65" (Sale of a vegetable storage facility, Vichulova, 65) with a price of "80 000 ₽". Below the title, it says "ул. Викулова, кв. ВИЭ, Верх-Исетский район" and "Ориентир: Викулова 65". To the right, there is contact information for the agency: "Агентство недвижимости ООО АН «Альфа Недвижимость Тюмень» +7 982 607-34-50" and a "Показать на карте" button. There are two large images: one showing the exterior of a brick building and another showing a modern multi-story residential building. On the left side of the page, there is a sidebar with news items and a map showing the location of the property.

Продам овощехранилище, Викулова, 65
80 000 ₽
ул. Викулова, кв. ВИЭ, Верх-Исетский район
Ориентир: Викулова 65

Агентство недвижимости
ООО АН «Альфа Недвижимость Тюмень»
+7 982 607-34-50
[Показать на карте](#)

Строительная отрасль должна стать прозрачнее
Аналитик Максим Коряков о том, почему рынок недвижимости меняет в условиях информационного гигида

Новости

29 янв Крупный застройщик дарит подарки: началась продажа участков со скидкой до 50 %
29 янв Стильные цены: в Екатеринбурге распродажают таунхаусы

Карта Панорама Как добраться

https://ekaterinburg.n1.ru/view/26872460/?open_card_garages

Мой дом | Банки | Цены на ... | Дома в ... | Бизнес | Рынок | Статьи | Видео | Тесты | Контакты | Продажи | Прайсы | Обмен | +

Часто посещаемые: Блоги — Печати... Уральские Платы НН ... Биржи — Тикеты ... Знаки ... Мой дом | Рейтинги ... Екатеринбург Он-лайн ... Фонд капитального р... Дома Екатеринбурга ... Банк России

N1.RU Продажи Аренда Новостройки Статьи Оценка Компании Личный каб... Добавить объявление

Недвижимость в Екатеринбурге: Продажи, Барахолка, парковки - Онлайн-аукцион дома

Продам овощехранилище

85 000 ₽ Торг

нед. Юго-Западный - Ленинский район
ГСК «Ленинский» Ориентир: улица Студенческая 53

Находится в 4 очереди, остался стеллаж
Возможен обмен на овощехранилище в Заречном микрорайоне

Параметры

Общая площадь	4 м ²
Погреб	нет
Смотровая яма	нет

Обновлено 06.11.2018, опубликовано 20.07.2018

Подписка на изменение цены

Если цена в объявлении изменится, мы сразу сообщим вам об этом на электронную почту:

Нажмите «Подписаться», вы соглашаетесь с правилами.

Собственник
Мария Сергеевна
+7 922 619-90-96

СИНАРА
ДЕВЕЛОПМЕНТ
229-34-05
ВОДРОБНЕЕ

55

Мой дом | Банки | Цены на ... | Дома в ... | Бизнес | Рынок | Статьи | Видео | Тесты | Контакты | Продажи | Прайсы | Обмен | +

Часто посещаемые: Блоги — Печати... Уральские Платы НН ... Биржи — Тикеты ... Знаки ... Мой дом | Рейтинги ... Екатеринбург Он-лайн ... Фонд капитального р... Дома Екатеринбурга ... Банк России

Подписка на изменение цены

Если цена в объявлении изменится, мы сразу сообщим вам об этом на электронную почту:

Нажмите «Подписаться», вы соглашаетесь с правилами.

Контакты

Собственник:
Мария Сергеевна
+7 922 619-90-96

Статьи

Юные собственники
Зачем оформлять жилье на рефеко и как продать такое жилье

Снять покровец: строительная отрасль должна стать прозрачнее

Аналитик Михаил Юрков о том, почему рынок недвижимости живёт в условиях информационного голод

Новости

09.08. Крупный застройщик дарит подарок: началась продажа участков со скидкой до 30 %

29.07. Отличные цены: в



https://ekaterinburg.n1.ru/view/22714131/?open_card_garages

ООО «Уральский аналитический центр независимой оценки собственности»
Монтажников

http://n1.ru/n/322754131/offer_card_digital

Предложение · Аренда · Новостройки · Статьи · Оценка · Компании · Линейный каб... · Добавить объявление

Продам овощехранилище, Монтажников

70 000 ₽

ул. Монтажников, кв. 8а, Старая Сортировка, Железнодорожный район
Оренбург, ул. Монтажников

Продам овощехранилище, расположенное в гаражном комплексе. Охрана круглосуточно, пропускная система. Электричество. Вентиляция. Организация пространства по Вашему усмотрению. Дверь металлическая. Освобождена.

Параметры

Общая площадь	3,5 м ²
Погреб	нет
Смотровая яма	нет

Обновлено 17.10.2018, опубликовано 23.11.2017

Расположение и инфраструктура

АКАДЕМИЧЕСКИЙ
Не рискуй,
покупай

http://n1.ru/n/322754131/offer_card_digital

Предложение · Аренда · Новостройки · Статьи · Оценка · Компании · Линейный каб... · Добавить объявление

Расположение и инфраструктура

Карта · Панорама

Собственник
По объявлению
+7 953 383-06-13
Показаться

продать такую квартиру

Снять покровское строительное отрасль делали стать познавшее

Аналитик Михаил Хорыков о том, почему рынок недвижимости ждет в условиях информационного ложда

Новости

09.08. Крупный застройщик дарит подарок: начатась продажа участков со скидкой до 50 %

29.07. Оптимальные цены! В Екатеринбурге распределяют таунхаусы

Подпись на изменение цены

Если цена в объявлении изменилась, мы сразу сообщим вам об этом на электронную почту.

Электронная почта · Помощь

Нажмите «Подписаться», вы соглашаетесь с правилами.

14:02 РУС 13.01.2018

Продам овощехранилище, Московская, 218
89 000 ₽

ул. Московская, микр. Кто-Западный, Ленинский район

Собственник
Александр
+7 902 870-41-61
Показаться

Ключевая премия 2018
Ежегодная премия для застройщиков и агентств недвижимости
Принять участие

Продам овощехранилище, расположенное в гаражном кооперативе.
Площадь 4м². Квадратная форма (2м*2м). Дверь металлическая, в овощехранилище индивидуальное освещение и спаренный по месту стоянки.
На входе в кооператив видеокамеры и круглосуточная охрана. Вход в овощехранилище находится непосредственно под паском охраны. Коммунальные услуги входят в стоимость.

Параметры

Общая площадь	4 м ²
Погреб	есть
Смотровая яма	нет
Год постройки	1995

Обновлено 21.10.2018, опубликовано 21.10.2018

Статьи

Кные собственники
Зачем обирать жилье во ребенка и как
кредит, также
каструю

Снять покрытие
строительная
отрасль деревни
статья про здравие

Аналитик Миша Корыков о том,
почему рынок недвижимости живёт в
условиях информационного тепла

Новости

09.04 Крупный застройщик дарит
подарок: началась продажа
участков со скидкой до 50 %

29.04 Отличные цены: в
Екатеринбурге распределяют
землю

Приложение 4 Документы Оценщика







Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков
«ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ»

109028, г. Москва, Хохловский пер., д. 13, стр. 1

(495) 626-29-50, 8 (800) 200-29-50, www.srosovet.ru, mail@srosovet.ru

Выписка № 22484
из реестра Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»

Настоящая выписка из реестра Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (регистрационный № 0011 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 28.10.2010 г.) выдана по заявлению

ООО "Уральский аналитический центр независимой оценки собственности"

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что

Лобанова Оксана Викторовна

(Ф.И.О. оценщика)

**является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет» и включена в реестр оценщиков 22.08.2011 года за
регистрационным номером № 461**

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

- 1) За 2015 год Оценщик подписал 110 (сто десять) отчетов об оценке;
- 2) За 2016 год Оценщик подписал 77 (семьдесят семь) отчетов об оценке;
- 3) За 2017 год Оценщик подписал 46 (сорок шесть) отчетов об оценке.

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на 15.03.2018 г.

Дата составления выписки 15.03.2018 г.

Начальник отдела реестра



Д.А. Буравцева

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 007062-1

« 26 » марта 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Лобановой Оксане Викторовне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 26 » марта 2018 г. № 56

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 26 » марта 2021 г.



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
“Центральное Страховое Общество”

141006, Московская область, г. Мытищи, Шаровский пр-т, стр.7, оф.405, тел.: +7 495 249-4111, 8 800 555-4111, e-mail: info@sk-sa.ru, www.sk-sa.ru
ИНН 7701228655 ОГРН 1025061173119 Лицензия ИС РД СН № 3517, СН № 3517, ПС № 3517

026200

ПОЛИС страхования ответственности оценщика		№660 18 Дата выдачи Место выдачи	ОО-002393017 «15» апреля 2017г. г. Екатеринбург
Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страхователь и Страховщик заключили договор страхования ответственности оценщиков (далее по тексту – «Договор») на основании Заявления на страхование от «13» апреля 2017г. (далее по тексту – «Заявление») и Правил страхования ответственности оценщиков ООО ЦСО от 27 августа 2014 г. (далее по тексту – «Правила»)			
СТРАХОВИЩК	Общество с ограниченной ответственностью «Центральное Страховое Общество» (ООО «ЦСО»)		
СТРАХОВАТЕЛЬ	ООО «Уральский аналитический центр независимой оценки собственности»		
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем в соответствии с настоящим договором является возникновение обстоятельств Страхователя, влекущий убытки, причинение имущественных интересов Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу выгодоприобретателей в результате непреднамеренных ошибок, изъятий (которыми по настоящему договору являются нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушающих федеральные стандарты оценки, нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности), допущенных Страхователем (оценщиком, находящимся в штате страхователя) и которые привели к нарушению договора при проведении оценки, при осуществлении оценочной деятельности.		
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском поступления его гражданской ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц (Выгодоприобретателей) при осуществлении оценочной деятельности, а также имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за нарушение договора (на проявление санкций (штрафов) в результате нарушения Страхователем (оценщиком, находящимся в штате Страхователя) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушающих федеральные стандарты оценки, нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности).		
СТРАХОВАЯ СУММА	5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей 00 копеек.		
По договору в целом	5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей 00 копеек.		
По одному страховому случаю	5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей 00 копеек.		
ФРАНШИЗА	Отсутствует		
ТАРИФНАЯ СТАВКА (%)	10 000,00 (Десять тысяч) рублей 00 копеек		
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	В рассрочку, в следующем порядке: 1 страховой взнос в размере 5 000,00 (Пять тысяч) рублей 00 копеек подлежит уплате на расчетный счет Страховщика не позднее 29.04.2017г. 2 страховой взнос в размере 5 000,00 (Пять тысяч) рублей 00 копеек подлежит уплате на расчетный счет Страховщика не позднее 29.04.2018г.		
Порядок уплаты страховой премии	13.04.2017г.		
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	с «29» апреля 2017г. по «28» апреля 2019г.		
ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ			
ПРИЛОЖЕНИЯ (являются неотъемлемой частью данного договора)	1. Правила страхования 2. Заявление на страхование от «13» апреля 2017г.		
Страхователь с Правилами ознакомлен и согласен, экземпляр Правил получил. Страхователь удостоверяет, что на момент подписания страхового полиса отсутствуют причины, способные повлечь наступление страхового случая, о котором Страхователь знает или должен знать, подтверждает достоверность и полноту предоставленных сведений.			
СТРАХОВЩИК ООО «ЦСО» заместитель генерального директора - Директор Екатеринбургского филиала	СТРАХОВАТЕЛЬ ООО «Уральский аналитический центр независимой оценки собственности» Генеральный Директор		
О.Ю. Гилева	Д.С. Гимранов		
МП	МП		
Доверенность №2017-01/01-33 от «01» января 2017 г.			

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО
РЕСО-ГАРАНТИЯ

Нагорный пр-д, 6 Москва, 117105
т. (495) 730-3000 ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru



RESO-GARANTIA
INSURANCE COMPANY

5, Nagorny proezd, Moscow, 117105
t. (495) 730-3000 f. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС № 922/1410964603

страхования ответственности оценщика

Настоящий полис выдан в подтверждение факта заключения СПАО «РЕСО-Гарантia» (117105, г. Москва, Нагорный пр-д, д.6, ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) со Страхователем договора страхования, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденных Страховщиком 18 августа 2014 года (далее по тексту – «Правила страхованика»).

Дата оформления полиса «24» июля 2018г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Лобанова Оксана Викторовна Адрес: г. Екатеринбург, ул. Металургов, д. 231, кв. 49 Паспортные данные: паспорт 6504 серии 990161 Выдан Октябрьским РУВД города Екатеринбурга, дата выдачи 09.01.2004
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 25.07.2018г. по 24 часа 00 минут 24.07.2019г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (исключая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с 25.07.2018 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	3 300 (Три тысячи триста) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика № 922/1410964603 - Правила страхования

Представитель страховщика: ИП Безукладников Е.И.

Код 22886721

Законный Принцип страхования получена, с упомянутыми
Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П. *(Фамилия)*



BLANK_92203_POLIS_0010
0000-00000-00000-00000-00000-00000-00000

