

Индивидуальный предприниматель Кузнецова Наталья Сергеевна

624285 Россия, Свердловская область, пос.Рефтинский, ул.Юбилейная, 9
тел. (34365) 3-80-90, 953-041-16-93

УТВЕРЖДАЮ:
Индивидуальный предприниматель
Н.С.Кузнецова



ОТЧЕТ № 220

**об определении рыночной стоимости недвижимого имущества –
гаражного бокса № 138 общей площадью 19,9 кв.м.,
расположенного по адресу: Свердловская область, г.Асбест,
Гаражно-строительный кооператив № 6 ряд 10**

Заказчик: Зайнетдинова Айгуль Мажитовна

Паспорт: 6511 210917 выдан Отделом УФМС России по Свердловской области в Асбестовском районе 09.08.2011 года код подразделения 660-029

Адрес: Свердловская область, г.Асбест, ул.Победы д.13 кв.14

Исполнитель: Индивидуальный предприниматель Кузнецова Наталья Сергеевна

ОГРНИП 312668311500026 ИНН 660305943759

Юридический адрес: 624822 Россия, Свердловская область, Сухоложский р-н, с.Светлое, ул.Свердлова, д.21

Фактический адрес: 624285 Россия, Свердловская область, пос.Рефтинский, ул.Юбилейная, 9

Дата оценки: 27 июля 2019 года

Период оценки: 27 – 30 июля 2019 года

Дата составления отчета: 30 июля 2019 года

**городской округ Рефтинский
2019**

Индивидуальный предприниматель Кузнецова Наталья Сергеевна

624285 Россия, Свердловская область, пос.Рефтинский, ул.Юбилейная, 9
тел. (34365) 3-80-90, 953-041-16-93

А.М.Зайнетдиновой

Уважаемая Айгуль Мажитовна!

В соответствии с договором № 220 от 27 июля 2019 года оценщик Кузнецова Наталья Сергеевна произвела оценку рыночной стоимости следующего объекта оценки:

**Гаражный бокс № 138 общей площадью 19,9 кв.м., расположенный по адресу:
Свердловская область, г.Асбест, Гаражно-строительный кооператив № 6 ряд 10**

Оценка выполнена в соответствии с требованиями Федерального Закона от 29.07.1998г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в РФ", Федеральных стандартов оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)", "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)", утв. Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г., "Оценка недвижимости (ФСО №7)", утв. Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. Стандартов № 1, 2, 3, 4, 7 НП «Свободный Оценочный Департамент» («СВОД»), утвержденных Решением Совета Некоммерческого партнерства «СВОД».

Анализ исходной информации и рыночных данных представлен в соответствующих разделах настоящего Отчёта, отдельные части которого не могут трактоваться раздельно, а только единым документом, с учётом всех принятых допущений и ограничений.

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод, что наиболее вероятная рыночная стоимость с учетом округления по состоянию на 27.07.2019 года составляет:

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки
Гаражный бокс № 138 общей площадью 19,9 кв.м., расположенный по адресу: Свердловская область, г.Асбест, Гаражно-строительный кооператив № 6 ряд 10	146 000 рублей

Сто сорок шесть тысяч рублей 00 копеек

Выводы, содержащиеся в настоящем отчете, основаны на расчетах, заключениях и информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях, по итогам деловых встреч, в ходе которых нами была получена определенная информация. Оценщики полагаются на достоверность информации, полученной в ходе деловых встреч и бесед с представителями Заказчика. Источники информации и методика расчетов и заключений приведены в соответствующих разделах настоящего отчета.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по нашим рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам. Благодарим Вас, за возможность оказать для Вас услуги.

С уважением,

Индивидуальный предприниматель _____



СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	6
3.1 Сведения о Заказчике	6
3.2 Сведения об Оценщике, осуществляющему оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой.....	6
3.3 Сведения о привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке сторонних организациях и специалистах	6
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	7
4.1. Допущения, использованные Оценщиком	7
4.2. Ограничения, использованные Оценщиком	7
4.3. Специальные условия, использованные Оценщиком	8
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	9
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	9
6.1 Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объектов оценки	9
6.2 Количественные и качественные характеристики Объекта оценки.....	10
7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ.....	13
8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	15
8.1 Этапы проведения оценки	15
8.2. Определения и понятия	15
8.3 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования	16
8.4. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА	17
8.4.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА МЕТОДАМИ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.....	18
8.4.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА МЕТОДАМИ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	18
8.4.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА МЕТОДАМИ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА.....	20
9. ВЫВОД ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	28
10. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	28
11. СПИСОК ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫХ, НОРМАТИВНЫХ ПРАВОВЫХ АКТОВ, СПРАВОЧНОЙ И МЕТОДИЧЕСКОЙ ЛИТЕРАТУРЫ, И ДРУГИХ ИСТОЧНИКОВ.	29

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект недвижимости	Гаражный бокс № 138 общей площадью 19,9 кв.м., расположенный по адресу: Свердловская область, г.Асбест, Гаражно-строительный кооператив № 6 ряд 10
Текущее использование объекта оценки	Помещение, нежилое
Описание имущественных прав	Право единоличной собственности
Собственник объекта оценки	Зайнетдинова Айгуль Мажитовна
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Основание для проведения оценки	Договор № 220 от 06.04.2019

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

При определении рыночной стоимости объекта оценки Оценщиком был применен сравнительный подход. Ниже отражены результаты расчетов.

Наименование подхода к оценке	Стоимость, руб.
Стоимость, полученная по затратному подходу, рублей:	не применялся
Стоимость, полученная по сравнительному подходу, рублей:	146 000
Стоимость, полученная по доходному подходу, рублей:	не применялся

Итоговая величина стоимости объекта оценки

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать вывод, что рыночная стоимость гаражного бокса № 138 общей площадью 19,9 кв.м., расположенный по адресу: Свердловская область, г.Асбест, Гаражно-строительный кооператив № 6 ряд 10, по состоянию на 27.07.2019 г. без учета НДС, с учетом округления¹, составляет:

146 000

Сто сорок шесть тысяч рублей 00 копеек

Полученная оценка выражает независимое суждение оценщика, основанное на его профессиональном опыте и знаниях, носит рекомендательный характер (статья 12 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ», ФЗ-220 от 24.07.2007) и может быть использована в качестве отправной точки при реализации имущественных прав на оцениваемый объект.

Заявление о качестве оценки

Специалист - оценщик, подготовивший данный отчет имеет базовое профессиональное образование в области оценки, и подтверждает следующее:

- Утверждения и факты, содержащиеся в данном отчете, являются правильными и корректными;
- Анализ и заключения учитывают принятые допущения и ограничения и являются личными независимыми и профессиональными анализом и заключениями;
- Отсутствует имущественный интерес в оцениваемом объекте;
- Вознаграждение никак не связано с результатом оценки;
- Результат оценки не предполагал заранее predetermined стоимости или стоимости, определенной в пользу заказчика;

Индивидуальный предприниматель

Н.С.Кузнецова

¹ В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 2), итоговое значение стоимости после согласования результатов применения подходов к оценке может быть представлено в округленной форме по правилам округления.



2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	Объект недвижимости: гаражный бокс № 138, общей площадью 19,9 кв.м., расположенный по адресу: Свердловская область, г.Асбест, Гаражно-строительный кооператив № 6 ряд 10,
Имущественные права на объекты оценки	Право единоличной собственности. Собственником объекта оценки является Зайнетдинова Айгуль Мажитовна. Свидетельство о государственной регистрации права от 06.07.2015 года.
Характеристика объекта оценки	Характеристика объекта оценки описана на основании представленных Заказчиком сведений из документов и указана в разделе «Описание объекта оценки»
Состав объекта оценки	Объект оценки не имеет составных частей
Цель и задачи оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки для целей определения стоимости имущества должника
Вид стоимости	Рыночная
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для подтверждения рыночной стоимости объекта оценки при совершении действий с имуществом должника. При использовании по данному назначению ограничений нет.
Дата оценки	27 июля 2019 года
Основание для проведения оценки	Договор № 220 от 06.04.2019 года
Срок проведения оценки	27 июля 2019 года – 30 июля 2019 года
Дата осмотра	27 июля 2019 года
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Все допущения и ограничительные условия представлены в разделе 4 настоящего отчета
Иные расчетные величины	Не определялись
Определение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость	Определение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость не требуется и в настоящем отчете не определялось

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

3.1 Сведения о Заказчике

Заказчик	Зайнетдинова Айгуль Мажитовна
Сведения о заказчике	Дата рождения: 23.05.1986 Место жительства: Свердловская область, г.Асбест ул.Победы д.13 кв.14 Паспорт: 6511 210917 выдан Отделом УФМС России по Свердловской области в Асбестовском районе 09.08.2011 года код подразделения 660-029

3.2 Сведения об оценщике, осуществляющему оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой

Оценщик	Кузнецова Наталья Сергеевна
Сведения о профессиональном образовании	диплом о профессиональной переподготовке ПП-I № 847476 от 22.02.2013 года, выдан ФГАОУ ВПО «УрФУ имени первого Президента России Б.Н.Ельцина», на право ведения профессиональной деятельности в сфере оценки стоимости предприятия (бизнеса); стаж работы в сфере оценочной деятельности: 6 лет
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации	Специалист-оценщик является членом Ассоциации Саморегулируемая организация оценщиков «Свободный Оценочный департамент» (Ассоциация СРОО «СВОД»), расположенной по адресу 620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23 (БЦ «Clever Park»), офис 13 и включен в ее реестр за № 250. Свидетельство от 04.03.2019 г. (www.srosvod.ru)
Сведения о наличии квалификационного аттестата	Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости» № 000789-1 от 21.11.2017 года Квалификационный аттестат по направлению «Оценка движимого имущества» № 007915-2 от 29.03.2018 года
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	Гражданская ответственность оценщика застрахована ООО «Абсолют страхование» (Договор 015-073-002993/19 от 15.02.2019). Срок действия с 28.02.2019 г. по 27.02.2020 г. Страховая сумма 3 000 000 (Три миллиона) рублей 00 копеек
Сведения о документе, удостоверяющем личность	Паспорт 6502 717000 выдан Рефтинским отделением милиции Асбестовского ГОВД Свердловской области 25.03.2002 Код подразделения 663-013
Местонахождение оценщика	Юридический адрес: 624822 Россия, Свердловская область, Сухоложский р-н, с.Светлое, ул.Свердлова, д.21 Фактический адрес: 624285 Россия, Свердловская область, пос.Рефтинский, ул.Юбилейная, 9

3.3 Сведения о привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке сторонних организациях и специалистах

Непосредственно к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке никакие сторонние организации и специалисты (в том числе оценщики) не привлекались. Обращение к сторонним организациям или специалистам происходило лишь в рамках использования их баз данных и знаний в качестве источников информации. Сведения обо всех специалистах (организациях), информация от которых была получена и использована в настоящем Отчете (в качестве консультирования), указаны далее по тексту. Квалификация привлекаемых специалистов (работников организаций), используемая только в целях получения открытой

информации, признается достаточной – соответственно, данные специалисты (работники организаций) могут быть привлечены в качестве источников информации, обладающих необходимой степенью достоверности.

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

На основании договоренностей, допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки, подразумевают их полное и однозначное понимание сторонами и не могут быть изменены или преобразованы иным способом, кроме как за подписью обеих сторон.

4.1. Допущения, использованные Оценщиком

- Информация, предоставленная заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), подписанная уполномоченным на то лицом и заверенная в установленном порядке, считается достоверной (п.11 ФСО №3).
- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
- Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому Оценщик делает ссылки на источники информации.
- Оценщик не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как путем визуального осмотра, изучения предоставленной документации или другой информации.
- При оценке выводы делались на основании того допущения, что владелец управляет имуществом, исходя из своих наилучших интересов.
- Допускается, что выводы о характеристиках объекта оценки, сделанные Оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости, основанные на информации, предоставленной Заказчиком, правильные и позволяющие принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.
- Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т. П.) по объекту оценки.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

4.2. Ограничения, использованные Оценщиком

- Отчет об оценке представляет собой документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральными стандартами оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщиков относительно стоимости объекта оценки (п. 3 ФСО №3).
- Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.

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 (п. 8 ФСО №1).

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами 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 (п. 26 ФСО №1).

- В отчете об оценке итоговое значение стоимости после согласования результатов применения подходов к оценке представлено в округленной форме по правилам округления (п.16 ФСО №3).

- Оценщик при проведении оценки не может использовать информацию о событиях, произошедших после даты оценки (п.19, ФСО №1).

Оценщик не использует в отчете информацию о событиях, произошедших после даты оценки.

- Заказчик не может отказать в принятии отчета об оценке в случае наличия в нем незначительных недостатков редакционно-технического характера: опечаток, содержащих грамматические, орфографические или пунктуационные ошибки, если они не ведут к неоднозначному толкованию текста или искажению смысла текста и не носят массового характера.

Наличие незначительных недостатков редакционно-технического характера (менее десяти процентов печатного объема текста) не умаляет достоверность отчета об оценке как документа, содержащего сведения доказательственного значения и не является основанием для признания итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки не достоверной или не рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки.

Допускаются орфографические опечатки и стилистические ошибки в написании латинских наименований кириллицей (Постановление ФАС Поволжского округа от 11.01.2005г. № А57-3779/04-7). При выявлении существенных ошибок (не грамматических, или если грамматическая ошибка привела к искажению смысла текста) отчет об оценке должен быть заменен (сложившаяся практика издания и применения распорядительных документов).

- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором на оценку и целями оценки или дополнительными соглашениями (в устной или письменной форме). Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете.

- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.

- Заказчик принимает условие освободить и обезопасить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих от иска третьих сторон к Заказчику вследствие легального использования третьими сторонами данного отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика в процессе составления данного отчета.

- От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

4.3. Специальные условия, использованные Оценщиком

Специальные условия и допущения Оценщиком не накладывались.

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

В отчете об оценке должна быть приведена информация о федеральных стандартах оценки, стандартах и правилах оценочной деятельности, используемых при проведении оценки объекта оценки (п.8 ФСО №3).

5.1. Настоящая оценка была выполнена в соответствии с требованиями следующих документов:

Федеральные законы:

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

Федеральные стандарты оценки:

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года;
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 298 от 20 мая 2015 года;
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 299 от 20 мая 2015 года;
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25 сентября 2014 года;

Свод стандартов оценки СРО «СВОД»:

1. Стандарты и Правила оценочной деятельности Некоммерческого Партнерства «Свободный Оценочный Департамент» («СВОД»), утвержденных Решением Совета Некоммерческого партнерства «СВОД»:
 - Стандарт 1 «Общие положения»;
 - Стандарт 2 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки»
 - Стандарт 3 «Цель оценки и виды стоимости»
 - Стандарт 4 «Требования к отчету об оценке»
 - Стандарт 7 «Оценка недвижимости»

5.2. Обоснование применения стандартов оценочной деятельности при проведении оценки данного объекта оценки.

Указанные Стандарты являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности.

В соответствии со ст. 15 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» Оценщик обязан быть членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков и соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования настоящего Федерального закона, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Так как оценщик по данному отчету является членом Некоммерческого партнерства «Свободный Оценочный Департамент» («СВОД»), он обязан соблюдать при оценочной деятельности требования Стандартов и правил осуществления оценочной деятельности НП «СВОД».

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1 Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объектов оценки

В ходе проведения работ по оценке, Заказчик предоставил Оценщику копии документов и информацию, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объектов оценки. Основными источниками информации являлись:

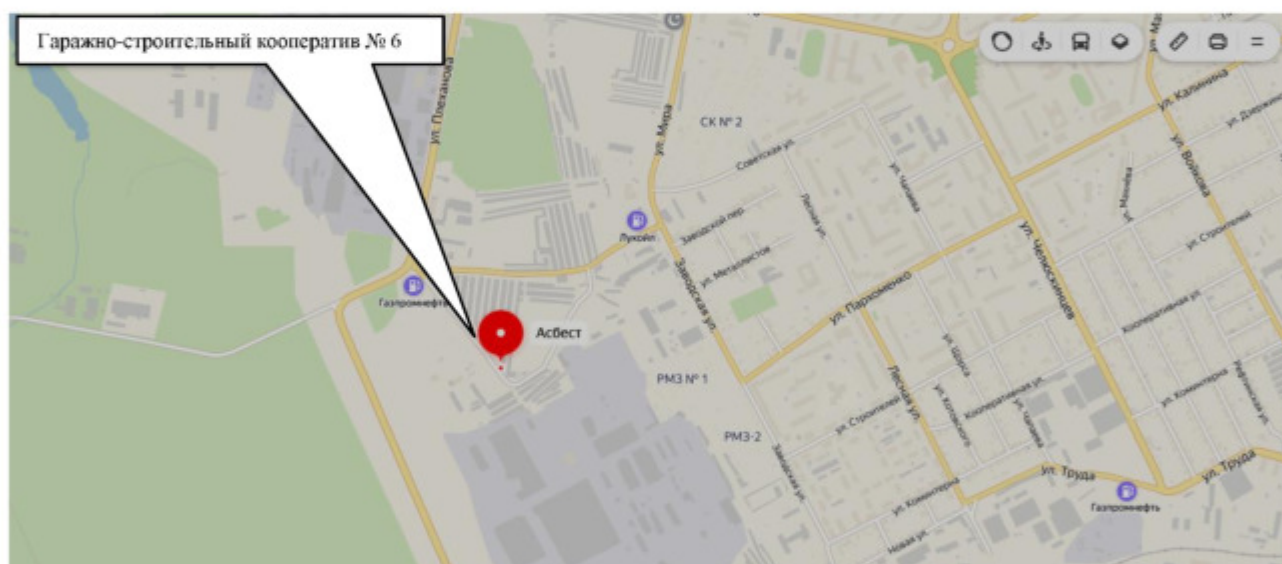
Наименование, вид документа	
1	Свидетельство о государственной регистрации права от 06.07.2015 года (копия)
2	Договор дарения гаражного бокса от 24.06.2015 года (копия)

6.2 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Параметр	Значение параметра	Источник информации
Имущественные права на Объект оценки и обременения, связанные с объектом оценки		
Имущественные права на Объект оценки	Единоличная собственность. Субъектом права собственности является Зайнетдинова Айгуль Мажитовна.	Свидетельство о государственной регистрации права от 06.07.2015 года
Существующие ограничения (обременения) права:	отсутствуют	
Физические свойства объекта оценки		
Площадь, кв.м.	19,9	Данные визуального осмотра
Этажность	Надземная часть – 1 этаж Подземная часть – подвал (овощная ямка)	
Высота строения, м.	Сведения заказчиком не предоставлены	
Год постройки	1989	
Фундамент	Бетонный, ленточный	
Материал стен	Кирпич	
Полы	Бетонные	
Кровля	Рулонная	
Перекрытия	Деревянные	
Дверные проемы	Металлическая дверь	
Оконные проемы	Отсутствуют	
Отопление	Отсутствуют	
Водоснабжение	Отсутствуют	
Водоотведение	Отсутствует	
Электроснабжение	Имеется	
Отделка стен	Без отделки	
Отделка потолков	Отсутствует	
Текущее использование	Помещение, нежилое (гаражный бокс)	Данные визуального осмотра
Выводы по состоянию	удовлетворительное	Субъективное мнение оценщика, основанное на данных визуального осмотра
Характеристики местоположения и окружения		
Адрес Объекта	Свердловская область, г.Асбест, Гаражно-строительный кооператив № 6 ряд 10	Свидетельство о государственной регистрации права от 06.07.2015 года
Тип застройки окружения	Гаражная застройка	Данные визуального осмотра Электронные сервисы: Яндекс-карты https://yandex.ru/maps OpenStreetMap http://www.openstreetmap.org
Характеристика доступности	Доступность высокая, состояние дорожного покрытия удовлетворительное	
Благоустройство территории	Дорога с грунтовым/асфальтовым покрытием	
Объекты транспортной инфраструктуры в пределах пешей доступности (менее 1 км)	Остановка автобусов, маршрутного такси	
Объекты социальной инфраструктуры в пределах пешей доступности (менее 1 км)	ГИБДД ММО МВД «Асбестовский»	

Параметр	Значение параметра	Источник информации
Объекты промышленной инфраструктуры населенного пункта (менее 1 км)	PM3	
Ландшафт близлежащей территории (зеленые зоны, парки, водоемы и т.д.)	В пределах пешей доступности имеются лесополоса	
Прочие характеристики Объекта оценки		
Кадастровый (условный) номер	66:34:0000000:7859	Электронный сервис Росреестра «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online» (https://rosreestr.ru)
Кадастровая стоимость, руб.	37 012,01	
Балансовая стоимость, руб.	Объект оценки не стоит на бухгалтерском учете. Информация о балансовой стоимости не влияет на величину рыночной стоимости Объекта оценки	
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость		
Не установлены		

Схема местоположения объекта оценки на карте



Осмотр объекта оценки проводился 27.07.2019 года. Во время осмотра Объект оценки был сфотографирован. Фотографии приведены Оценщиком исключительно в качестве иллюстрационных материалов для более полного представления об Объекте оценки. Результаты фотофиксации приведены ниже.

Фотографии с изображением объекта оценки

Общий вид объекта оценки

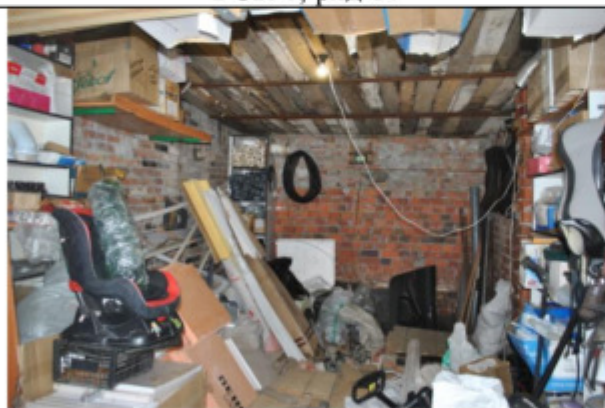


Подъездные пути, прилегающая территория

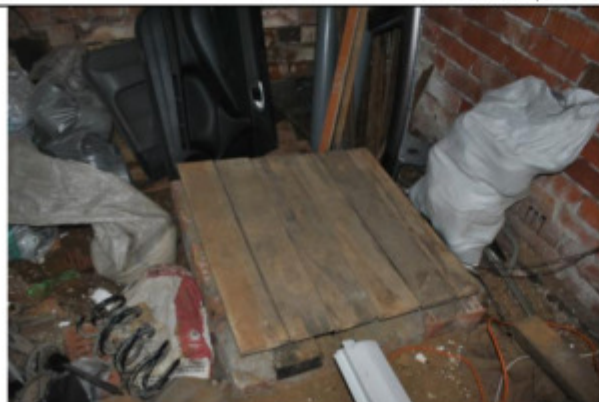


ГСК 6, ряд 10

Гаражный бокс 138



Помещение гаражного бокса



Овощная ямка

7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ

Объектом оценки является нежилое помещение, используемое как гаражный бокс. Оценщик счел целесообразным провести в данном разделе мониторинг рынка недвижимости, аналогичной той, которая оценивается. Анализ гаражные боксы, конструктивно схожие либо использующиеся для аналогичных целей.

Обзор рынка нежилы недвижимости по состоянию на июль 2019 г.

Недвижимость – это необходимая часть процесса производства, как в промышленной, так и в сервисной сфере. Недвижимость необходима и в торговле. В нынешних условиях высокой инфляции недвижимость играет роль средства сбережений, то есть инвестиционную функцию. Это характерно для развивающихся рынков.

Можно выделить несколько основных групп факторов, влияющих на рынок коммерческой недвижимости в России:

1) Политические факторы

Основным фактором в данной группе является установившаяся на ближайшие годы политическая стабильность на всех уровнях власти. Состоявшиеся Олимпийские игры в Сочи, уверенная политика руководства страны, позитивные цифры по внешней торговле и жесткая денежно-кредитная политика Банка России, направленная на борьбу с инфляцией – важные факторы, укрепляющие и повышающие привлекательность отечественного рынка для иностранных инвесторов, выступающих не только в качестве покупателей, но и как активных участников рынка недвижимости: девелоперов, консультантов, строителей.

2) Экономические факторы

Свердловская область является одним из крупнейших индустриальных центров России. Екатеринбург - город высокоточного приборостроения, основанного на применении уникальных наукоёмких технологий. Здесь создаются новейшие образцы техники, многие из которых не имеют аналогов в мире. Продукция предприятий Свердловской области продаётся в 97 странах мира. Ежегодно в Екатеринбурге проводится более 170 выставок с международным участием. Ведущие отрасли города: машиностроение, металлообработка, чёрная металлургия.

Наряду с промышленностью, Свердловская область является центром финансовой и банковской деятельности, также развита инфраструктура торговли, туристических и гостиничных услуг, культурного и развлекательного сервиса, в которой успешно работает около 70 тыс. предприятий. Около 30 % трудоспособного населения занято в сфере среднего и малого бизнеса.

Характерным для области является высокий удельный вес территорий, занятых промышленными и коммунально-складскими объектами – экономическую основу города составляют около 200 крупных и средних предприятий машиностроения, химической и нефтехимической промышленности, пищевой и легкой отраслей промышленности, торговли и сферы услуг.

Екатеринбург остаётся крупнейшим транспортным узлом страны с разветвлённой сетью железнодорожных линий и двумя аэропортами, двумя автовокзалами и метро. «Воздушным мостом» Екатеринбург связан с 40 странами мира, а площадь тяготения Свердловской железной дороги составляет около 500 тыс. кв.м. Магистраль пересекает три часовых пояса, реки Обь, Иртыш, Каму, границу между Европой и Азией, а в северном направлении уходит за полярный круг. Город имеет автобусное сообщение с городами Пермской, Челябинской, Тюменской и Курганской областей, с городами Башкирии, Татарстана, Ханты-Мансийского автономного округа, северного Казахстана.

Всё это стимулирует рынок нежилы недвижимости. А из-за роста себестоимости строительства растут и цены на недвижимость.

Объект оценки, описываемый в настоящем отчете расположен в городе Асбест Свердловской области.

Асбест - город областного подчинения в Свердловской области России, административный центр Асбестовского городского округа, расположенный на восточной окраине Среднего Урала, на реке Большой Рефт, в 86 км к северо-востоку от Екатеринбурга..

Город соединён железнодорожной веткой с Транссибирской магистралью. Длина пути — 36 километров. Ветка электрифицирована. Рядом с городом расположены железнодорожные станции Асбест и Изумруд. Станция Асбест ныне является конечной для пассажирского движения и связывает железнодорожную сеть общего пользования с ведомственной электрифицированной железнодорожной сетью ОАО «Ураласбест», которая также электрифицирована и по которой осуществляются грузоперевозки породы из асбестового карьера промышленными тяговыми агрегатами. Ранее железная дорога имела продолжение до посёлка Рефтинский и связывалась с другой железнодорожной веткой. От станции Асбест в южном направлении осуществляется пассажирское сообщение электропоездами до Екатеринбурга и других городов Свердловской области. В северном направлении от станции Асбест имеются также грузовые станции Восточная и Северная.

Также в городе есть Асбестовское пассажирское автотранспортное предприятие (АПТП). Оно осуществляет внутригородское, пригородное и междугороднее сообщение. Отправление практически всех маршрутов осуществляется с автовокзала

В городе развито дошкольное и школьное образование. На 2011 год действуют 24 детских сада, 15 средних школ и межшкольный учебный комбинат. Также действуют два профессиональных училища — № 17 и № 48. Действует Асбестовский горный техникум и Асбестовский колледж искусств. Кроме того, в Асбесте есть филиалы высших учебных заведений: УрГПУ, МЭСИ, УрФУ, УГТУ, УГСХА.

Промышленность города Асбеста представлена следующими предприятиями:

ОАО «Ураласбест» (добыча асбеста карьерным способом)

ОАО «УралАТИ» (производство асботехнических изделий)

ОАО «Заречный» (производство строительного кирпича и хрустальных изделий)

ООО «ФОРЭС» (производство магний силикатных пропантов)

3) Технологические факторы

В данный момент в Свердловской области наблюдается активное развитие монолитного строительства, при котором здания возводятся быстрее, качественнее и с любой планировкой, которую только может придумать архитектор. Это позволяет удовлетворить существующий спрос на рынке жилой и нежилой недвижимости качественными площадями.

4) Социально-демографические факторы

Основной социальной тенденцией, которая формирует спрос на рынке нежилой недвижимости, является постепенное формирование среднего класса – наиболее широкой платежеспособной прослойки. Миграционный поток приводит к дополнительному предложению рабочей силы и к росту спроса на жилую и коммерческую недвижимость.

В настоящее время общая ситуация на рынке нежилой недвижимости в Свердловской области аналогична ситуации сложившейся во многих субъектах Российской Федерации.

Рынок нежилой недвижимости Свердловской области в сегменте объекта оценки

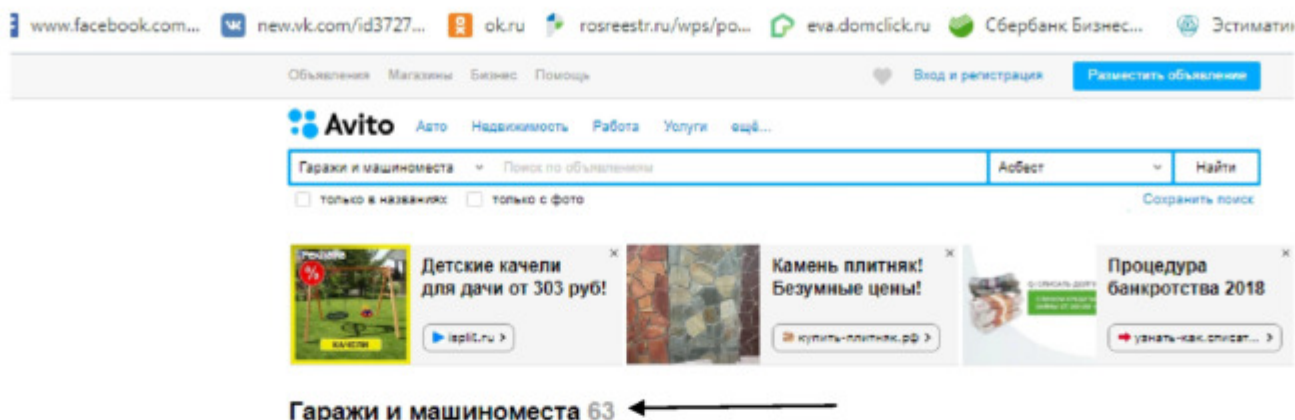
Многие характеристики рынка зависят от активности рынка объектов недвижимости. Активным понимается рынок характеризующийся высоким уровнем торговой активности. Активный рынок включает в себя ликвидные объекты. Под неактивным рынком понимается рынок характеризующийся низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен на подобные объекты и ограниченным количеством продавцов и покупателей.

Оценщиком был изучен рынок объектов нежилой недвижимости в сегменте гаражных боксов. В качестве объектов анализа выступали объекты, расположенные в населенном пункте, где расположен объект оценки – г.Асбест.

Рынок активный, согласно данных сайта Авито размещено 63 предложения о продаже гаражных боксов в городе Асбест, наименьшая цена предложения составила 25 000 рублей,

наибольшая цена предложения – 1 800 000 рублей. В среднем цена гаражного бокса площадью менее 30 кв.метров в гаражном кооперативе составляет от 110 000 до 180 000 рублей в зависимости от местоположения и технического состояния гаража.

www.avito.ru/asbest/garazhi_i_mashinomesta/prodam



8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

8.1 Этапы проведения оценки

Последовательность определения стоимости Объекта заключается в выполнении следующих этапов проведения оценки Объекта:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.
2. Изучение и анализ документов об объекте оценки и интервью с представителями Заказчика.
3. Визуальное освидетельствование объекта оценки.
4. Сбор общих данных и их анализ: на этом этапе были собраны и проанализированы макроэкономические и рыночные данные, влияющие на рыночную стоимость объекта оценки.
5. Сбор специальных данных и их анализ: на данном этапе была собрана и проанализирована более детальная информация, относящаяся к оцениваемому объекту.
6. Анализ и обоснование применения оценочных подходов.
7. Расчет рыночной стоимости объекта оценки и вывод итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки.

8.2. Определения и понятия

Рыночная стоимость объекта оценки - наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчуждён 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.

Дата оценки - календарная дата, по состоянию, на которую определяется стоимость объекта оценки.

Метод оценки - способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Цена сделки - денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки.

Подход к оценке – совокупность методов оценки, объединенные общей методологией.

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

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

Объекты сравнения — проданные или предложенные к продаже на том же рынке объекты недвижимости, обладающие таким же оптимальным использованием, как и оцениваемый объект и максимально близкие к нему по другим характеристикам.

Единицы сравнения — некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемые и подвергаемые корректировке.

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) называют такие характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен или арендных ставок на недвижимость.

Корректировка представляет собой операцию (часто — математическую), учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

Износ - уменьшение стоимости с течением времени под действием различных факторов. В теории оценки выделяются три вида износа: физический, функциональный и внешний.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

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.

Ликвидационная стоимость – расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества (ФСО № 2).

Саморегулируемая организация – некоммерческая организация, созданная в целях саморегулирования, основанная на членстве, объединяющая субъектов предпринимательской деятельности, исходя из единства отрасли производства товаров (работ, услуг) или рынка произведенных товаров (работ, услуг) либо объединяющая субъектов профессиональной деятельности определенного вида.

8.3 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости. Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует её продуктивность (соответствует её наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

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

при применении каждого подхода.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объёмно-планировочным и конструктивным решениям.

Рыночная стоимость гаражного бокса № 138 оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта – нежилого помещения – гаражного бокса.

Данное использование физически осуществимо (соответствует размеру, форме и параметрам Объекта), правомочно и финансово оправдано.

8.4. Расчет стоимости объекта

По приведенной в Федеральных стандартов оценки ФСО №1 (Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.05.2015 N 297 об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)») классификации и терминологии:

Рыночная стоимость недвижимости формируется на основании оценки стоимости с помощью доходного, затратного, сравнительного подходов.

Согласно п.20 Федеральных стандартов оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке требования к проведению оценки» от 20.05.2015 N 297, «оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов», так как полученная таким образом величина наиболее полно будет отражать стоимость объекта оценки и учитывать все факторы, влияющие на нее.

Каждый из трех рассмотренных подходов предопределяет использование при оценке внутренне присущих ему методов.

Затратный подход основывается на расчёте затрат (*метод суммирования затрат*) на воспроизводство оцениваемых объектов недвижимости с учётом всех видов износа и предпринимательской прибыли. К полученной стоимости прибавляется рыночная стоимость участка земли. Подход базируется на предположении, что типичный покупатель не заплатит за готовый объект больше, чем за создание объекта аналогичной полезности. В процессе определения стоимости используется информация об уровне зарплаты, накладных расходах, затратах на оборудование, норме прибыли строителей в данном регионе, рыночных ценах на строительные материалы.

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. Затратный подход также включает в себя принципы наиболее эффективного использования, вклада, сбалансированности и др.

Методы определения стоимости воспроизводства затратным подходом приведены в таблице:

Наименование метода	Характеристика	Обоснование факта применения или отказа от применения
Сравнительной единицы	Оценка имущества на основе использования единичных скорректированных укрупнённых показателей затрат на создание аналогов. Заключается в перемножении затрат на единицу сравнения (1м ² или 1 место недавно построенного аналога), и количества единиц сравнения в оцениваемом объекте.	<i>Методы не применяются.</i> В настоящее время практика оценки показывает некорректность применения методов к оценке доходных объектов, поскольку обнаруживается значительное уменьшение рыночной стоимости вследствие большого числа
Стоимости укрупнённых элементов	Оценка имущества на основе величины стоимости создания его основных элементов. Расчёт поэлементных затрат включает в себя разбивку здания на составные части, установление величины средних затрат на эти части,	

	включая расходы на их установку в строящемся здании.	основных ценообразующих факторов, не учитываемых затратным подходом (тип, расположение входов, подъездов; локальное местоположение и др.).
Количественного анализа	Оценка объекта на основе полной сметы затрат на его воспроизводство. Стоимость строительства определяется суммированием всех затрат на возведение или установку составных частей строения. При этом необходимо учитывать и прямые, и косвенные затраты.	

Сравнительный подход наиболее точно отражает рыночную ситуацию в том случае, когда имеется достаточное количество рыночных данных для проведения сопоставлений с оцениваемым объектом и проведения статистической обработки данных. Единицы сравнения, извлечённые из данных о сопоставимых продажах, могут быть применены к оцениваемому объекту для определения его расчётной рыночной стоимости. Существенным недостатком этого метода является то, что нет двух полностью идентичных объектов. Они могут совпадать по некоторым характеристикам, но в конечном итоге Исполнитель всегда привносит в анализ определённую долю субъективности, что снижает достоверность результатов.

Основным методом сравнительного подхода является *метод сравнения продаж*, который в условиях практики оценки допускает использование цен предложений на рынке.

Доходный подход, как правило, применяется при оценке объектов, приносящих доход. Наиболее сложной проблемой при применении этого подхода является выявление потока чистого операционного дохода от объекта, выявление соответствующих ставки дисконта и коэффициента капитализации для последующего применения их к чистому операционному доходу.

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

- доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;
- в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

8.4.1. Расчет стоимости объекта методами доходного подхода

Доходный подход оценивает стоимость недвижимости в данный момент как текущую стоимость будущих денежных потоков, т.е. отражает:

- качество и количество дохода, который объект недвижимости может принести в течение срока службы;
- риски, характерные как для оцениваемого объекта, так и для региона.

Доходный подход основывается на принципе ожидания и утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость с целью получения доходов или выгод в будущем. В этом случае, стоимость объекта определяется его способностью приносить потенциальный доход.

В настоящем отчете Оценщиком было принято решение об отказе от использования доходного подхода и в связи с недостаточностью сведений о сдаче аналогичных помещений в аренду и сведений о размере эксплуатационных расходов.

8.4.2. Расчет стоимости объекта методами сравнительного подхода

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.

Необходимой предпосылкой для применения методов сравнительного подхода является наличие информации о сделках с аналогичными объектами недвижимости (которые сопоставимы по назначению, размеру и местоположению), произошедших в сопоставимых условиях (время совершения сделки и условия финансирования сделки).

Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами недвижимости, которые были недавно проданы или включены в листинг на продажу, с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга. Это позволяет определить цену продажи каждого аналога, как если бы он обладал теми же основными характеристиками, что и оцениваемый объект. Скорректированные цены аналогов дают возможность оценщику сделать вывод о наиболее вероятной цене продажи.

Основные трудности при применении методов сравнительного подхода связаны с «непрозрачностью» российского рынка недвижимости. В большинстве случаев реальные цены сделок с объектами недвижимости неизвестны. В связи с этим при проведении оценки применяются цены предложений по выставленным на продажу объектам.

В рамках сравнительного подхода могут применяться следующие методы:

- метод валовой ренты;
- метод сравнения продаж.

В рамках сравнительного подхода расчеты производятся по методу сравнения продаж.

Метод сравнения продаж определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые сходны с оцениваемым объектом по размеру и использованию. Данный метод определения стоимости предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. Для того, чтобы применить метод сравнения продаж, Оценщик использует ряд принципов оценки, включая принцип замещения, который гласит, что стоимость недвижимости, которая имеет объекты - заместители на рынке, обычно устанавливается исходя из затрат на приобретение «равно желаемого объекта- заместителя».

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравниваемых;
- приведение ряда скорректированных показателей стоимости сравнимых объектов к рыночной стоимости объекта оценки.

При использовании сравнительного подхода Оценщиком предпринимаются следующие шаги:

1. сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных оферт);
2. проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и иных условиях сделки;
3. анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени продажи (выставлению оферты), местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
4. корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;
5. согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки.

Оценщиком было проведено маркетинговое исследование отдельного сегмента рынка недвижимости гаражных боксов в городе Асбест цель которого – установить стоимость аналогичных помещений (стоимость за 1 кв.м).

В настоящем отчете Оценщиком было принято решение о применении классического сравнительного подхода в связи с достаточностью сведений о продаже аналогичных помещений – гаражных боксов.

8.4.3. Расчет стоимости объекта методами затратного подхода

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки (п.п.18, 19 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297).

Методики затратного подхода наиболее применимы при определении стоимости объектов недвижимости специального назначения (например, бассейны, спортивно-оздоровительные комплексы, музей и прочие объекты).

Объект оценки не удовлетворяет данным требованиям, поскольку является частью единого гаражного кооператива, расположенного на едином земельном участке, в практике не известны случаи строительства гаражного бокса путем строительства целого здания. Так же заказчиком не были предоставлены сведения технического характера для проведения расчетов.

В настоящем отчете Оценщиком было принято решение об отказе от использования затратного подхода.

Определение рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Оценщиком было проведено маркетинговое исследование отдельного сегмента рынка недвижимости – гаражных боксов, расположенных в гаражных кооперативах цель которого – установить стоимость аналогичных помещений (стоимость за 1 кв.м). Объекты сравнения отбирались на основании следующих критериев —местоположение, доступность объекта, внешний вид, состояние объекта, его площадь, качество строительства, рыночная привлекательность, совокупность дополнительных удобств.

Сравнимые продажи и выбор элементов сравнения

В результате изучения рынка объекта оценки, Оценщик нашел информацию об объектах аналогах, представленную разделе «Анализ рынка объекта оценки».

Поиск ценовой информации проводился в газете «ТЕВИКОМ Асбест» поскольку оценка производится на ретроспективную дату.

За рассматриваемый период были выбраны наиболее часто встречающиеся объекты, сходные по местоположению, как основному фактору стоимости.

Учитывая все характеристики объектов-аналогов и объекта оценки, совпадение максимальное, и данные объекты могут быть выбраны в качестве объектов сравнения для дальнейших расчетов с минимальным количеством корректировок.

Для получения наиболее вероятной рыночной стоимости необходимо применять меньшее количество корректировок по объектам-аналогам. То есть надо отбирать аналоги, наиболее схожие по ценообразующим факторам с объектом оценки. На рынке достаточное количество объектов-аналогов, схожих с объектом оценки по следующим факторам: качество прав (собственность), условия финансирования (единовременный платеж),

условия рынка (предложение на открытом рынке). Трудность возникает при подборе аналогов по местоположению и физическим характеристикам, так как каждый объект уникален по своим физическим характеристикам и местоположению.

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, **обычно используются** следующие элементы сравнения: (пп. «е» п.22 ФСО №7)

- Имущественные права;
- Условия финансирования;
- Условия продажи;
- Рыночные условия;
- Местоположение;
- Физические характеристики;
- Использование объекта;
- Экономические характеристики;
- Дополнительные факторы, влияющие стоимость.

Для определения наиболее вероятной рыночной стоимости объекта оценки были выбраны 3 объекта сравнения, схожие с объектом оценки.

В качестве единицы сравнения используется стоимость нежилого помещения за 1 кв.м. В связи с тем, что объектом оценки является нежилое помещение, учитывая типичную ситуацию на рынке, для проведения сравнительного анализа объектов оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения выбрана единица сравнения - стоимость нежилого помещения за 1 кв.м. Учитывая факторы спроса и предложения, другие единицы сравнения при проведении оценки объекта оценки использованы не были.

Среди всех предложений было отобраны 3 объекта, наиболее сопоставимые с объектом оценки по площади, назначению помещения.

аналог № 1 — гаражный бокс общей площадью 18 кв.метров, расположенный в Свердловская область, г.Асбест, ГСК 8. Стоимость 1 кв.метра составляет 9 889 рублей.

аналог № 2 — гаражный бокс общей площадью 18 кв.метров, расположенный в Свердловская область, г.Асбест, ГСК 6. Стоимость 1 кв.метра составляет 8 333 рублей.

аналог № 3 — гаражный бокс общей площадью 20 кв.метров, расположенный в Свердловская область, г.Асбест, ГСК 6. Стоимость 1 кв.метра составляет 6 500 рублей.

Предложения о продаже объектов-аналогов

Предложение о продаже объекта-аналога № 1

www.avito.ru/asbest/garazhi_i_mashinomesta/garazh_18_m_785436994

www.facebook.com... new.vk.com/id3727... ok.ru rosreestr.ru/wps/po... eva.domclick.ru Сбербанк Бизнес... Эстимат

Объявления Магазины Бизнес Помощь Вход и регистрация Подать объявление

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Гаражи и машиноместа Поиск по объявлениям Асбест Найти

Все объявления в Асбесте / Недвижимость / Гаражи и машиноместа / Купить / Гаражи / Кирпичный Назад Следующее —

Гараж, 18 м²

178 000 Р

Добавить в избранное Добавить заметку Размещено 28 июля в 11:39

Площадь: 18 м², Тип гаража: кирпичный, Охрана: нет

улица Ленинградская 14 Показать карту

Продаётся гараж в ГСК № 8 (бокс № 14) в центре города - за домом 14 по улице Ленинградская (недалеко школа № 1). Гараж сухой, есть смотровая яма. Электричество. Новые ворота из стального листа 4...5 мм. Три внутренних замка. Разумный аргументированный торг при осмотре.

8 922 232-65-40

Написать сообщение

Максим
Агентство
На Авито с июня 2011
Завершено 18 объявлений

5 объявлений пользователя

Предложение о продаже объекта-аналога № 2

www.avito.ru/asbest/garazhi_i_mashinomesta/garazh_18_m_1523618279

[www.facebook.com...](#) [new.vk.com/id3727...](#) [ok.ru](#) [rosreestr.ru/wps/po...](#) [eva.domclick.ru](#) [Сбербанк Бизнес...](#) [Эст](#)

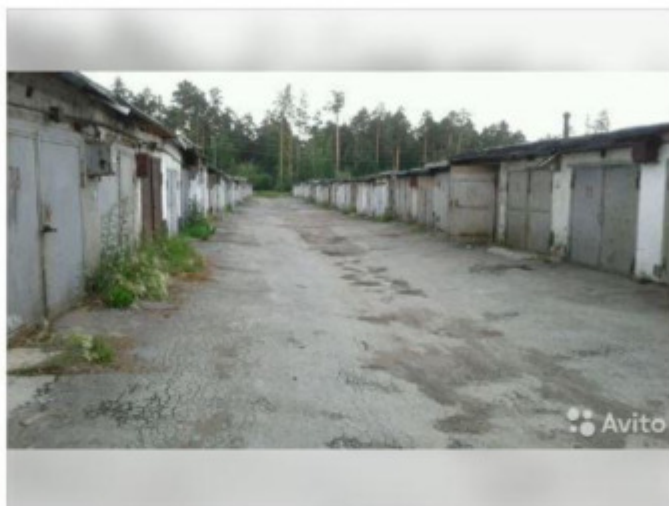
Гараж, 18 м²

150 000 ₽

[Добавить в избранное](#)

[Добавить заметку](#)

Размещено 21 июля в 09:17



8 982 740-74-97

[Написать сообщение](#)

Отвечает за несколько часов

Константин

Частное лицо

На Авито с октября 2018

Завершено 2 объявления



№ 1523618279, 1056 (+2)



Площадь: 18 м², Тип гаража: кирпичный, Охрана: нет

Свердловская область, Асбест

[Показать карту](#)

ГСК-6 район ГИБДД напротив автодромма 7й ряд овощная ямка есть бетонная .
Воды нет сухая. Электричество есть.

Предложение о продаже объекта-аналога № 3

www.avito.ru/asbest/garazhi_i_mashinomesta/garazh_20_m_1098552044

www.facebook.com... new.vk.com/id3727... ok.ru rosreestr.ru/wps/po... eva.domclick.ru Сбербанк Бизнес... Эсп

Гараж, 20 м²

130 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку Размещено 10 июля в 19:52



8 904 984-54-56

Март
Частное лицо
На Авито с августа 2017

2 объявления пользователя

№ 1098552044, 853 (+2)

Площадь: 20 м²; Тип гаража: кирпичный; Охрана: нет

Свердловская область, Асбест

Показать карту

Продаю ухоженный гараж в связи с переездом в другой город.
Гараж находится в районе ГАИ (ГСК №6)
- Гараж кирпичный 20 кв.м с эл/энергией!
- Крыша гаража бетон.

Статистическая проверка аналогов на достоверность.

Обеспечение корректности статистических оценок рыночной стоимости в методах сравнительного подхода возможно лишь при соблюдении ряда требований, предъявляемых к выборке исходных рыночных данных:

- использование среднего арифметического значения в качестве оценки рыночной стоимости, определяемой как наиболее вероятное значение цены, корректно, когда значения моды и математического ожидания совпадают. Распределение выборки исходных данных при этом должно удовлетворять, по крайней мере, требованиям симметричности.
- сопровождающая значение среднего оценка точности его получения в виде доверительного интервала должна формироваться исходя из конкретного закона распределения выборочных данных. Использование известных соотношений нормального распределения допустимо в том случае, если по данным выборки гипотеза нормальности не отвергается. Кроме того, ввиду высокой чувствительности значения среднего к грубым погрешностям следует очистить от них выборку.
- при оценке рыночной стоимости с помощью более развитых по сравнению с оценкой среднего методов регрессионного анализа следует обеспечить отсутствие в выборке грубых погрешностей и нормальность ее распределения при максимально

возможном объеме выборки.

Гипотезы симметричности, нормальности распределения выборки и наличия в выборке грубых погрешностей могут быть проверены с помощью критериев, действенных в условиях малого объема рыночных данных.

В случае невыполнения предъявляемых требований выборка должна быть сокращена, дополнена однородными данными или преобразована в зависимости от применяемой в качестве оценки рыночной стоимости статистики и доступной оценщику информации.

Канонические определения рыночной стоимости объекта оценки трактуют ее как наиболее вероятную величину цены, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, указывая тем самым на статистическую ее природу.

С точки зрения математической статистики стоимость, как случайная величина, рассчитывается на основе значений цен объектов-аналогов $x_i, i=1, \dots, n$, понимаемых как n ее независимых наблюдений. В качестве генеральной совокупности выступают цены всех объектов на рассматриваемом сегменте рынка, а стоимость объекта оценки получают в результате обработки доступной оценщику выборки значений из генеральной совокупности.

В большинстве случаев в качестве показателя рыночной стоимости используют ее математическое ожидание, оценку которого получают расчетом выборочного среднего, сопровождая его, как правило, оценкой точности в виде границ доверительного интервала.

Появление резко выделяющихся наблюдений может быть вызвано прямой ошибкой или существенным искажением стандартных условий сбора статистических данных, при котором однородность выборки нарушается. Чаще всего речь может идти о наличии в выборке рыночных данных, принадлежащих другому, как правило, смежному сегменту рынка (другому классу объектов, региону и т.п.).

В данном случае выборка проверялась через определение коэффициента вариации, который в случае, если исследуемая величина характеризуется нормальным распределением, является критерием однородности совокупности. Данный показатель позволяет определить, какую степень разбросанности будут иметь значения исследуемого параметра, не обращая внимания на масштаб и единицу измерения.

Расчет коэффициента вариации

№ п/п	Единичный результат	Сумма	Среднее значение	Отклонение от среднего	Квадрат отклонен ия	Дисперсия	Средне квадратичное отклонение	Кoeffи- циент вариации
	x_i	$\sum x_i$	$X = \frac{\sum x_i}{i}$	$\Delta_i = x_i - X $	Δ_i^2	$\sigma^2 = \frac{\sum \Delta_i^2}{i-1}$	$\sigma = \sqrt{\sigma^2}$	$\varepsilon = \frac{\sigma}{X}$
1	9 889	24 722	8 241	-1 648	2 716 392	2 877 572	1696,340773	0,205848
2	8 333			93	8 573			
3	6 500			-1 741	3 030 178			

Коэффициент вариации выборки равен $\approx 0,205$, что меньше предельного значения 0,3, следовательно, выборка является однородной.

Обоснование корректировок

Поправка на возможность торга учитывает, что в процессе торгов стоимость объекта оценки снижается. По данным издания «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» издательство ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», автор Л.А.Лейфер, А.М.Стерлин, З.А.Кашникова, Д.А.Яковлев, А.М.Пономарев, Д.А.Шегурова, 2014 год (глава 6, стр.62 таблица 6.1.1) величина скидки на торг может существенно различаться в условиях активного и пассивного рынков и составляет следующие значения:

Скидка на торг, %	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены объектов			
1.1 Высококласные производственно-складские объекты	9%	8%	9%
1.2 Низкокласные производственно-складские объекты	11%	10%	12%
2.1 Бизнес-центры класса А, Б	7%	7%	8%
2.2 ТЦ, ТК, ТРК	8%	7%	8%
2.3 Низкокласные офисно-торговые объекты	8%	8%	9%
3.1 Объекты сельскохозяйственного назначения	13%	12%	14%
4.1 Квартыры	3%	3%	4%
4.2 Жилые дома и коттеджи	6%	5%	6%
5.1 Базы отдыха	10%	10%	11%

В настоящем отчете поправка принята в размере 11% (среднее значение).

Поправка на дату продажи. Поскольку в расчетах используется актуальная на дату определения стоимости Объекта оценки информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

Поправка на финансовые условия. Поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

Поправка на условия продажи. Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

Поправка на передаваемые права. Корректировка учитывает качество прав, приобретаемых при заключении сделки купли-продажи в рамках определенной Оценщиком выборки сходных объектов; передаваемые права представляют собой право собственности. Как и объект оценки, при продаже объектов-аналогов передается право собственности, следовательно, в данном случае, корректировки не вводятся.

Поправка на назначение помещения. Все представленные объекты являются гаражными боксами, в связи с равнозначностью корректировка по данному различию не вводится.

Поправка на техническое состояние и отделку. Объект оценки находится в удовлетворительном состоянии. Все представленные объекты-аналоги со слов продавцов находятся в равноценно удовлетворительном состоянии, поэтому корректировка не водится.

Поправка на наличие отдельного входа. У всех представленных объектов имеются гаражные ворота, калитка, поэтому корректировка на отдельный вход не вводится.

Приведение выявленных ценообразующих характеристик аналогов к одноименным характеристикам оцениваемого объекта отражено в нижеприведенной Таблице настоящего Отчета.

Расчет стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода:

Адрес, месторасположение, описание		Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
		гор.Асбест	гор.Асбест	гор.Асбест	гор.Асбест
Назначение помещения		гаражный бокс	гаражный бокс	гаражный бокс	гаражный бокс
Тип помещения		часть здания (гаражный бокс в гаражном кооперативе)	часть здания (гаражный бокс в гаражном кооперативе)	часть здания (гаражный бокс в гаражном кооперативе)	часть здания (гаражный бокс в гаражном кооперативе)
Расположение		ГСК 6	ГСК 8	ГСК 6	ГСК 6
наличие подвала		ямка	ямка	ямка	ямка
Площадь помещений, кв. м		19,9	18,0	18,0	20,0
Состояние отделки помещений		удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Системы инженерного обеспечения	отопление	Есть	Есть	Есть	Есть
	электроснабжение	Есть	Есть	Есть	Есть
	водоснабжение	Есть	Есть	Есть	Есть
Наличие автоподъезда		Есть	Есть	Есть	Есть
Наличие отдельного входа		Есть	Есть	Есть	Есть
Источник информации			Контактное лицо Максим, тел. 9222326540, объявление на сайте https://www.avito.ru/asbest/garazhi_i_mashinomest/a/garazh_18_m_785436994	Контактное лицо Константин, тел. 9827407497, объявление на сайте https://www.avito.ru/asbest/garazhi_i_mashinomest/a/garazh_18_m_1523618279	Контактное лицо Марат, тел. 9049845456, объявление на сайте https://www.avito.ru/asbest/garazhi_i_mashinomest/a/garazh_20_m_1098552044
Стоимость объекта, рублей всего		178 000	150 000	130 000	
Стоимость объекта, рублей за 1 кв. м.		9 889	8 333	6 500	
Скидка на торг, %		-11%	-11%	-11%	
Скорректированная стоимость 1 кв. м, рублей		8 801	7 417	5 785	
Поправка на местоположение, %		0%	0%	0%	
Скорректированная стоимость 1 кв. м, рублей		8 801	7 417	5 785	
Поправка на площадь, %		0%	0%	0%	
Скорректированная стоимость 1 кв. м, рублей		8 801	7 417	5 785	
Поправка на материал стен, %		0%	0%	0%	
Скорректированная стоимость 1 кв. м, рублей		8 801	7 417	5 785	
Поправка на состояние помещения, %		0%	0%	0%	
Скорректированная стоимость 1 кв. м, рублей		8 801	7 417	5 785	
Поправка на назначение помещения, %		0%	0%	0%	
Скорректированная стоимость 1 кв. м, рублей		8 801	7 417	5 785	
Поправка на наличие отдельного входа, %		0%	0%	0%	
Скорректированная стоимость 1 кв. м, рублей		8 801	7 417	5 785	
Усредненная стоимость за 1 кв. м объекта оценки, рублей.		7 334			
Стоимость объекта оценки, рублей		145 952			

Таким образом, стоимость гаражного бокса № 138 общей площадью 19,9 кв.м., расположенного по адресу: г.Асбест, Гаражно-строительный кооператив № 6 ряд 10, рассчитанная сравнительным подходом, по состоянию на 27.07.2019 г. составляет 146 000 рублей 00 копеек (Сто сорок шесть тысяч) рублей 00 копеек, округленно.

9. ВЫВОД ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

При определении рыночной стоимости объекта оценки был задействован сравнительный подход. При проведении оценки оценщик пришел к следующим выводам и результатам:

Стоимость объекта оценки:

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки, без учета НДС
Гаражный бокс № 138 общей площадью 19,9 кв.м., расположенный по адресу: Свердловская область, г.Асбест, Гаражно-строительный кооператив № 6 ряд 10	146 000 рублей

Согласование результатов:

Подходы	Стоимость, руб.	Весовой коэффициент	Стоимость с учетом весового коэффициента, рублей
Затратный	Мотивированный отказ от применения	Метод не применялся	-
Сравнительный	146 000	1	146 000
Доходный	Мотивированный отказ от применения	Метод не применялся	-
Итоговая величина рыночной стоимости, без учета НДС, руб.	146 000		

На основании информации, анализа, расчетов и выводов в приведенном отчете об оценке оценщик пришел к заключению, что наиболее вероятная рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 27.07.2019 года составляет:

146 000

Сто сорок шесть тысяч рублей 00 копеек, без учета НДС, округленно

10. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таким образом, рыночная стоимость гаражного бокса № 138 общей площадью 19,9 кв.м., расположенного по адресу: Свердловская область, г.Асбест, Гаражно-строительный кооператив № 6 ряд 10, по состоянию на 27.07.2019 г. без учета НДС и округлением, составляет:

146 000

Сто сорок шесть тысяч рублей 00 копеек

В соответствии со статьей 12 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» - рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Оценщик



Н.С.Кузнецова

11. СПИСОК ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫХ, НОРМАТИВНЫХ ПРАВОВЫХ АКТОВ, СПРАВОЧНОЙ И МЕТОДИЧЕСКОЙ ЛИТЕРАТУРЫ, И ДРУГИХ ИСТОЧНИКОВ.

1. Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в РФ".
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297.
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298.
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299.
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611.
6. Стандарты № 1, 2, 3, 4 Некоммерческого партнерства «Свободный Оценочный Департамент» («СВОД»), утвержденных Решением Совета Некоммерческого партнерства «СВОД» (Протокол № 3/2013 от «25» января 2013 года)
7. Стандарт № 7 Некоммерческого партнерства «Свободный Оценочный Департамент» («СВОД»), утвержденный Решением Совета Некоммерческого партнерства «СВОД» (№ 101/2014 от «28» октября 2014 года)

Литература:

1. Оценка недвижимости: Учебник/под редакцией А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой-М.: -Финансы и статистика, 2002 г.
2. Рынок и оценка недвижимости в России, Москва, "Экзамен", 2000.
3. Оценка недвижимости, под ред. А.Г. Грязновой, М., "Финансы и статистика", 2003.
4. Оценка рыночной стоимости недвижимости, Академия народного хозяйства при Правительстве Российской Федерации, под редакцией доктора э.н. профессора В. Рутгайзера – М.: Дело, 1998.
5. Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие/Е.Н. Иванова; под ред. д-ра экон. наук, проф. М.А. Федотовой. – 2-изд., стер. – М.: КНОРУС, 2008. – 344 с.
6. Оценка недвижимости/ Наназашвили И.Х., Литовченко В.А. - Учебное пособие – М.: Архитектура-С, 2005. – 200 с.
7. Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие/Е.Н. Иванова; под ред. д-ра экон. наук, проф. М.А. Федотовой. – 2-изд., стер. – М.: КНОРУС, 2008. – 344 с.
8. Издание «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» издательство ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», автор Л.А.Лейфер, А.М.Стерлин, З.А.Кашникова, Д.А.Яковлев, А.М.Пономарев, Д.А.Шегурова, 2014 год

Перечень приложений:

1. Приложение 1: исходные материалы Заказчика.
2. Приложение 2: копии Свидетельства о членстве в саморегулируемой организации оценщиков, полиса страхования гражданской ответственности оценщика, диплома о профессиональной переподготовке, квалификационного аттестата.

В настоящем отчете
пронумеровано, прошнуровано
и скреплено печатью
33 (тридцать три) листов

Оценщик

Н.С.Кузнецова

