

# **ОТЧЕТ**

## **№ 29-07/19**

**Об определении рыночной стоимости нежилого помещения - гаражный бокс № Ве-10654, номер на плане 76, общей площадью 18,3 кв.м., расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Малышева, д. 3-а.**

**ЗАКАЗЧИК:**

**Абрамов В.Ю.**

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:**

**ООО «Фирма «ЭКСИН»**

Екатеринбург  
2019

## ОГЛАВЛЕНИЕ

<b>СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО.....</b>	<b>3</b>
<b>1. ВВОДНАЯ ЧАСТЬ.....</b>	<b>4</b>
1.1. Основные факты и выводы.....	4
1.2. Задание на оценку.....	4
1.3. Сведения о Заказчике оценки и об оценщике.....	5
1.4. Допущения и ограничительные условия.....	6
1.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности.....	7
1.6. Используемая терминология при определении рыночной стоимости.....	8
1.7. Сертификация оценки.....	9
1.8. Список использованных при проведении оценки материалов.....	10
1.8.1. Информация, переданная Заказчиком.....	10
1.8.2. Нормативно-правовые и справочные документы.....	10
1.8.3. Монографии и методические материалы.....	10
1.8.4. Открытые источники информации.....	11
<b>2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>12</b>
2.1. Анализ юридических прав на объект оценки.....	12
2.1.1. Правовой статус объектов оценки, правоустанавливающие и иные документы, подтверждающие правовой статус.....	12
2.1.2. Ограничения и обременения существующего права.....	12
2.1.3. Выводы по результатам анализа.....	12
2.2. Характеристика объекта оценки и существующего окружения.....	12
2.2.1. Местонахождение объекта оценки.....	12
2.2.2. Описание объекта оценки.....	15
2.2.3. Фотографии объекта оценки.....	16
<b>3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....</b>	<b>18</b>
3.1. Теоретические основы.....	18
3.2. Рассмотрение различных вариантов использования объекта оценки.....	19
<b>4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....</b>	<b>20</b>
4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки.....	20
4.1.1. Картина деловой активности. Июль 2019 года.....	20
4.1.2. Картина инфляции. Май 2019 года.....	22
4.1.3. Картина экономики. Апрель 2019 года.....	23
4.1.4. Основные итоги социально-экономического развития Свердловской области в январе-мае 2019 года.....	24
4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.....	27
4.2.1. Анализ рынка гаражей.....	27
4.3. Анализ фактических данных о ценах предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым могут быть отнесены оцениваемые объекты при фактическом, а также при альтернативных вариантах их использования, с указанием интервала значения цен.....	28
4.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов, с приведением интервалов значений этих факторов.....	29
4.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегменте, необходимые для оценки объекта.....	34
<b>5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>35</b>
5.1. Объем и этапы исследования.....	35
5.2. Характеристика подходов и методов к оценке объекта недвижимости.....	35
5.3. Определение стоимости объекта оценки.....	38
5.3.1. Затратный подход.....	38
5.3.2. Сравнительный подход.....	38
5.3.3. Доходный подход.....	43
5.4.3. Согласование результатов.....	43
<b>6. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.....</b>	<b>45</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ.....</b>	<b>46</b>

***Уважаемая Александра Сергеевна!***

В соответствии с договором №29-07/19 от 17.07.2019 г. ООО «Фирма «ЭКСИН», выполнила работы по определению рыночной стоимости нежилого помещения - гаражный бокс № Ве-10654, номер на плане 76, общей площадью 18,3 кв.м., расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Малышева, д. 3-а.

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость 1/2 доли в праве общей долевой собственности оцениваемого имущества при согласовании результатов, полученных различными подходами, составляет:

***300 000 (Триста тысяч) рублей***

Стоимость оцениваемого имущества различными подходами приведена в соответствующих разделах отчета.

Оценка произведена по состоянию цен на 17.07.2019 года.

Оценка проводилась на основе информации, предоставленной Заказчиком, а также данных специализированных открытых источников.

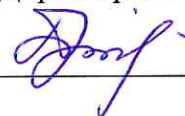
Разделы данного Отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом, принимая во внимание все содержащиеся допущения и ограничения.

Все расчеты были проведены, а Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.98 (в последующих редакциях); Федеральными стандартами оценки: ФСО № 1, утверждены Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297; ФСО № 2, утверждены Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298; ФСО № 3, утверждены Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299; ФСО №7, утверждены Приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014 г., Свод стандартов и правил РОО 2015.

Не включенные в отчет рабочие материалы находятся в ООО «Фирма «ЭКСИН».

Копии страховых полисов содержатся в приложениях к отчету.

С уважением,  
Директор ООО «Фирма «ЭКСИН»



Г.В. Доронина

## 1. ВВОДНАЯ ЧАСТЬ

### 1.1. Основные факты и выводы.

<b>Дата составления и порядковый номер отчета</b>	Отчет №29-07/19 от 25.07.2019 г.		
<b>Основание для проведения оценки:</b>	Договор №29-07/19 от 17.07.2019 г.		
<b>Общая информация, идентифицирующая объект оценки</b>	<p>Нежилое помещение - гаражный бокс № Ве-10654, номер на плане 76, общей площадью 18,3 кв.м., расположенное по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Малышева, д. 3-а.</p> <p>Подробное описание приведено в разделе 2 настоящего отчета.</p>		
<b>Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных и документов</b>	Приводятся в разделе 1.8 настоящего отчета.		
<b>Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения</b>	Приводятся в разделе 1.4 настоящего отчета.		
<b>Последовательность определения стоимости объекта оценки</b>	Приводится в разделе 5 настоящего отчета.		
<b>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке</b>			
<i>Наименование</i>	<i>Затратный подход, рублей с НДС</i>	<i>Сравнительный подход, рублей с НДС</i>	<i>Доходный подход, рублей с НДС</i>
1/2 доля в праве общей долевой собственности на нежилое помещение- гаражный бокс № Ве-10654, номер на плане 76, общей площадью 18,3, расположенное по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Малышева, д. 3-а.	Не применялся	299 761	Не применялся
<b>Итоговая величина рыночной стоимости оцениваемого объекта, рублей (округленно)</b>	<b>300 000 (Триста тысяч) рублей</b>		
<b>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости</b>	Результаты оценки могут быть использованы только в указанных целях в Задании на оценку		

### 1.2. Задание на оценку

<b>Объект оценки, состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии):</b>	<p>Нежилое помещение - гаражный бокс № Ве-10654, номер на плане 76, общей площадью 18,3 кв.м., расположенное по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Малышева, д. 3-а.</p> <p>Подробное описание приведено в разделе 2 настоящего отчета.</p>
<b>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</b>	<p>Копия: Запрос на оценку от 17.07.2019 г.</p> <p>Копия: Выписка из ЕГРН о правах отдельного лица на имеющиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № 00-00-4001/5135/2019-21138 от 29.06.2019 г.</p>
<b>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав:</b>	<p>Общая долевая собственность: 1/2</p> <p>Ограничения (обременения):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Арест, номер государственной регистрации 66-66-01/719/2009-772;</li> <li>- Запрет, номер государственной регистрации 66:41:0304002:219-66/001/2019-1;</li> <li>- Арест, номер государственной регистрации 66-66-01/519/2013-692.</li> </ul>
<b>Цель оценки</b>	Определение рыночной стоимости объекта оценки
<b>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения (цель оценки)</b>	Использование результатов оценки для целей процедуры банкротства в соответствии со ст. 130 Федерального закона от 26.10.2002 г. №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» в действующей редакции.
<b>Вид стоимости</b>	<p>Рыночная стоимость.</p> <p>От оценщика не требуется приводить суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может</p>

	находиться стоимость.
<b>Дата оценки</b>	17.07.2019 г.
<b>Срок проведения оценки</b>	с 17.07.2019 г. по 31.07.2019 г.
<b>Допущения и ограничения</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- оценка производится в предположении отсутствия обременений каких-либо прав;</li> <li>- оценка производится в предположении представления Заказчиком достаточной и достоверной информации об объектах оценки;</li> <li>- прочие допущения и ограничения будут приведены в отчете об оценке.</li> </ul>

### 1.3. Сведения о Заказчике оценки и об оценщике

#### Сведения о Заказчике оценки

<b>Заказчик:</b>	Абрамов Владимир Юрьевич (ИНН 665803887070) в лице Финансового управляющего Звонаревой Александры Сергеевны, действующего на основании Решения Арбитражного суда Свердловской области от 08.02.2018 г. по делу № А60-67519/2017.
<b>Реквизиты Заказчика</b>	<p>Паспорт 65 11 354935, Выдан 11.04.2012 г. Отделом УФМС России по Свердловской области в Верх-Исетском р-не гор. Екатеринбурга.</p> <p>Адрес Свердловская область, Сысертский район, пос. Большой Исток, пер. Исетский, дом 17.</p> <p>ИНН 665803887070</p>

#### Сведения об оценщиках, выполнивших настоящую оценку

<b>Оценщик:</b>	<p><b>Басырова Ирина Борисовна</b> – штатный сотрудник ООО «Фирма «ЭК-СИН».</p> <p>Паспорт 65 11 002966 выдан Отделом УФМС России по Свердловской области в Кировском районе г. Екатеринбурга 15.10.2010г., стаж работы в оценочной деятельности с 01.11.2006 года.</p> <p>Является членом саморегулируемой организации оценщиков – Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», включена в реестр оценщиков 11.06.2008г. за регистрационным номером 004573.</p> <p>Место нахождения – Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»: 107078 Москва, 1-ый Басманный переулок, д.2А, офис 5.</p> <p>Диплом о высшем образовании, Государственного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Уральский государственный технический университет – УПИ», от 27.06.2005 г., № 142217;</p> <p>Диплом о профессиональной переподготовке ПП-I № 007254 в Институте профессиональной оценки по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», 28.07.2006 г.</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №000936-1 от 24.11.2017 г.</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» №007211-2 от 29.03.2018 г.</p> <p>Гражданская ответственность оценщика Басыровой Ирины Борисовны (Свидетельство ООО «РОО» № 0025390 от 05.08.2018 г.) застрахована ОАО "Альфа Страхование" и СПАО "Ингосстрах" на сумму 300000 рублей (Договор страхования № 433-121121/18/0325R/776/00002/18-004573 от 07.09.2018 г. действует с 01.01.2019 г. по 30.06.2020 г.)</p> <p>Телефон: (343) 356-73-37 e-mail. Eks_in@mail.ru</p>
<b>Местоположение оценщика</b>	620014, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. 8 Марта, д. 12А, офис 305-306



**Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор**

<b>Исполнитель:</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Фирма «ЭКСИН» (ООО «Фирма «ЭКСИН»)
<b>ИНН/КПП</b>	6660087626 / 667101001
<b>ОГРН</b>	1026604943265
<b>Дата присвоения ОГРН</b>	20.09.2002г.
<b>Юридический адрес:</b>	620014, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. 8 Марта, д. 12А, офис 305-306
<b>Страхование ответственности</b>	Договор страхования заключен ООО «Фирма «ЭКСИН» с ООО СК «ВТБ Страхование», страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей, полис №V51266-0000112 от 21.12.2018 г., действует с 01.01.2019 г. по 31.12.2019 г.
<b>Сведения о независимости оценщика</b>	Оценщик и юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, являются независимыми, требования статьи 16 Федерального закона № 135-ФЗ выполнены.

**1.4. Допущения и ограничительные условия.**

Настоящий Отчет может рассматриваться с учетом следующих допущений и ограничивающих условий:

**Общие допущения и ограничения**

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
2. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным.
3. Объект оценки считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
4. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций, грунтов. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость выявления таковых.
5. Сведения, полученные оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений, где это, возможно, указывается источник информации.
6. Ни клиент, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
7. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
8. Мнение оценщика относительно рыночной 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.
9. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.
10. Без письменного согласия оценщика запрещается публикация настоящего Отчета целиком или по частям или публикацию ссылок на отчет, а также данных, содержащихся в Отчете, имени и профессиональной принадлежности оценщика.
11. Все расчеты произведены в программе Microsoft Excel. Расчеты проведены без округления. Итоговое значение стоимости после согласования результатов применения подходов к оценке представлено в округленной форме по правилам округления (ФСО №3).  
В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приведены округленные значения показателей, в целях улучшения визуализации отчета. В случае проверки выводов и результатов, приведенных в Отчете необходимо полностью провести расчеты в программе

Microsoft Excel. Проверка промежуточных выводов и расчетов, без восстановления расчета полностью, может привести к искаженным результатам.

12. Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте Отчета.

### ***1.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности.***

Так как цели и задачи данной оценки не предполагают использования ее результатов для внешних пользователей (за пределами РФ) и в силу обязательности применения стандартов, Оценщики при составлении данного отчета применяли федеральные стандарты оценки (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7), а так же стандарты РОО.

#### **Федеральные стандарты оценки:**

- Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 мая 2015 г. № 297;
- Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости" (ФСО №2), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 мая 2015 г. № 298;
- Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке" (ФСО №3), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 мая 2015 г. № 299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. N 611.

Перечисленные федеральные стандарты оценки обязательны к применению в соответствии со Статьей 15 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 30.06.2008) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

#### **Свод стандартов и правил РОО 2015**

##### **ОБЩИЕ СТАНДАРТЫ**

- СНМД РОО 02-010-2014. Система нормативных и методических документов Российского общества оценщиков. Основные положения;
- СНМД РОО 02-020-2014. Разработка, рассмотрение, принятие, применение, внесение изменений и отмена стандартов, методических рекомендаций и правил РОО (В редакции 2015г).
- СНМД РОО 02-011-2015. Типовые правила профессиональной этики оценщиков (Текст стандарта является идентичным тексту документа «Кодекс этики - членов саморегулируемой организации оценщиков «Общероссийская общественная организация «Российское Общество Оценщиков». Принят Общим собранием членов Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» 21.11.2013 г.).

##### **СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ**

- ССО РОО 1-01-2015. Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (Текст стандарта является идентичным ФСО № 1).
- ССО РОО 1-02-2015. Цель оценки и виды стоимости (Текст стандарта является идентичным ФСО № 2).

- ССО РОО 1-03-2015. Требования к отчету об оценке (Текст стандарта является идентичным ФСО № 3).
- ССО РОО 1-04-2015. Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости (Текст стандарта является идентичным ФСО № 4).
- ССО РОО 1-05-2015. Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (Текст стандарта является идентичным ФСО № 5).
- ССО РОО 1-06-2015. Требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков (Текст стандарта является идентичным ФСО № 6).
- ССО РОО 1-07-2015. Оценка недвижимости (Текст стандарта является идентичным ФСО № 7).
- ССО РОО 1-08-2015. Оценка бизнеса (Текст стандарта является идентичным ФСО № 8).
- ССО РОО 1-09-2015. Оценка для целей залога (Текст стандарта является идентичным ФСО № 9).
- ССО РОО 1-10-2015. Оценка стоимости машин и оборудования (Текст стандарта является идентичным ФСО № 10).
- ССО РОО 1-11-2015. Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (Текст стандарта является идентичным ФСО № 11).

Свод стандартов и правил РОО 2015 применяются, в связи с тем, что Оценщик, проводящий оценку, является членом СРО «РОО».

### ***1.6. Используемая терминология при определении рыночной стоимости.***

*Рыночная стоимость* объекта оценки – это наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден 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 открытый рынок в форме 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.

*Оценка* – процедура определения стоимости, часть экономического анализа, опирающаяся на определенные научные принципы и методологическую базу, является сочетанием математических методов и субъективных суждений оценщика, основанных на его профессиональном опыте.

*Срок полезной службы* представляет собой предполагаемый (ожидаемый) период использования объекта. Срок полезной службы устанавливается посредством условной (приближенной) оценки объекта.

*Недвижимое имущество (недвижимость, недвижимые вещи)* – земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, как то: здания, сооружения, леса и многолетние насаждения. Недвижимое имущество определено как имущество, перемещение которого без несоразмерного ущерба его назначению невозможно. Законом к недвижимому имуществу также относятся воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.



*Земельный участок как объект земельных отношений* – часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке.

*Здания* - вид имущества по натурально-вещественному признаку, включающий архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий (защита от атмосферных явлений и пр.) для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей. Здания имеют в качестве основных конструктивных элементов стены и крышу (цокольная часть электростанций на открытом воздухе относится к зданиям). Передвижные домики, мастерские, кузницы, котельные, кухни, АТС, жилые, бытовые, административные и прочие объекты недвижимости относятся к зданиям.

*Имущественные права* - совокупность прав пользования, владения и распоряжения объектом оценки или его частью.

*Стоимость замещения объекта оценки* – сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки.

*Стоимость воспроизводства объекта оценки* – сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

*Износ* – любая потеря полезности, которая приводит к тому, что рыночная стоимость актива становится меньше стоимости воспроизводства; износ учитывается посредством периодического списания стоимости актива.

*Корректировки (поправки)* – прибавляемые или вычитаемые суммы, учитывающие различия между оцениваемым и сопоставимым объектами.

*Затратный подход* – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа

*Сравнительный подход* – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними

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

### ***1.7. Сертификация оценки.***

Специалист, выполнивший оценку объекта оценки (далее – «Оценщик») и подготовивший данный Отчет (далее – «Отчет») удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности;
2. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета;
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;
4. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете;
5. Задание на оценку не основывалось на требовании определения минимального, максимального, или заранее оговоренного результата;

6. Оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (в последующих редакциях); Федеральными стандартами оценки ФСО №№ (1-3), утвержденными Приказами Минэкономразвития России №№ 297-299 от 20.05.2015 г., ФСО №7 утвержденный Приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014 г., Свод стандартов и правил РОО 2015;

7. Приведенные в Отчете факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны с наибольшей степенью использования знаний и умений Оценщика и являются, на его взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок;

8. Никто, кроме подписавшего настоящий Отчет, не участвовал в его подготовке и не оказывал автору профессиональной помощи в его написании.

### ***1.8. Список использованных при проведении оценки материалов.***

#### *1.8.1. Информация, переданная Заказчиком*

1. Копия: Запрос на оценку от 17.07.2019 г.
2. Копия: Выписка из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № 00-00-4001/5135/2019-21138 от 29.06.2019 г.

#### *1.8.2. Нормативно-правовые и справочные документы*

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ (в действующей редакции);
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297;
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298;
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299;
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7) утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации №611 от 25.09.2014 г.;
6. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая). - Введен в действие Федеральным законом РФ №51-ФЗ от 30.11.94 г.;
7. Стандарты РОО.

#### *1.8.3. Монографии и методические материалы*

1. Болдырев В.С., Галушка А.С., Федоров А.Е. «Введение в теорию оценки недвижимости» М., 1998 г., 328 с.
2. Коростелев С.П. «Основы теории и практики оценки недвижимости» М., РДЛ, 1998 г., 221 с.
3. «Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты» под редакцией Григорьева В.В. М., Инфра-М, 1997 г., 320 с.
4. Тарасевич Е.И. «Оценка недвижимости» СПбГУ, СПб, 1997 г., 422 с.
5. Коростелев С.П. Основы теории и практики оценки недвижимости: Учебное пособие. М.: Русская деловая литература, 1998.-224 с.;

6. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия "Оценочная деятельность": Учебное и практическое пособие. М.: Дело, 1998. - 384 с.;
7. Попов Г.В. Основы оценки недвижимости. М.: РОО, 1995. - 109 с.;
8. Оценка стоимости недвижимости. Грибовский С. В., Иванова Е. Н., Львов Д. С., Медведев О. Е. - М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. – 704с.
9. Справочник оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2018;
10. Справочник оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2018.

#### *1.8.4. Открытые источники информации*

1. Данные из сети Internet.

## **2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

### **2.1. Анализ юридических прав на объект оценки.**

#### **2.1.1. Правовой статус объектов оценки, правоустанавливающие и иные документы, подтверждающие правовой статус**

Право собственности, согласно Гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом. Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом (статья 129), осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

1/2 доли в общей долевой собственности на Оцениваемый объект недвижимого имущества согласно документам, предоставленным Заказчиком, принадлежит Абрамову В.Ю.

#### **2.1.2. Ограничения и обременения существующего права**

Согласно документам, предоставленным Заказчиком, объект оценки имеет зарегистрированные ограничения (обременения) права:

- Арест, номер государственной регистрации 66-66-01/719/2009-772;
- Запрет, номер государственной регистрации 66:41:0304002:219-66/001/2019-1;
- Арест, номер государственной регистрации 66-66-01/519/2013-692.

#### **2.1.3. Выводы по результатам анализа**

Рассматриваемые объекты оценки могут выступать в качестве объектов гражданского оборота после снятия ограничений.

В соответствии с заданием на оценку, определение рыночной стоимости объекта оценки проводится без учета каких-либо ограничений (обременении) права.

### **2.2. Характеристика объекта оценки и существующего окружения.**

#### **2.2.1. Местонахождение объекта оценки**

**Екатеринбург** (с 1924 по 1991 - Свердловск) - административный центр Свердловской области, четвёртый по численности населения (после Москвы, Санкт-Петербурга и Новосибирска) город в России. Транспортно-логистический узел на Транссибирской магистрали, крупный промышленный центр (оптико-механическая промышленность, приборостроение и тяжёлое машиностроение, металлургия, полиграфическая промышленность, лёгкая и пищевая промышленность, военно-промышленный комплекс).

Екатеринбург - административный, культурный, научно-образовательный центр Уральского региона, наделённый статусом центра Уральского федерального округа; также здесь располагается штаб Центрального военного округа, Президиум Уральского отделения Российской академии наук, и 35 территориальных органов федеральной власти, из-за чего город

ещё называют «столицей Урала».

### **Месторасположение**

Екатеринбург находится в центральной части Евразии, в 1667 км к востоку от Москвы. Географические координаты: 56 50' северной широты, 60 35' восточной долготы, 270 м над уровнем моря.

Город расположен на восточном склоне Уральских гор, по берегам реки Исеть, на которой в пределах города образованы 4 пруда - Верх-Исетский, Городской, Парковый и Нижне-Исетский. Также в черте города находятся четыре естественных озера: на востоке - Шарташ и Малый Шарташ, на северо-западе - Шувакиш, на западе - Здохня.

Стоит отметить, что географическое положение Екатеринбурга крайне выгодно и с течением истории благоприятно повлияло на развитие города. Екатеринбург находится на Среднем Урале, где горы имеют небольшую высоту, что послужило благоприятным условием для строительства через Екатеринбург основных транспортных магистралей из Центральной России в Сибирь (Большой Сибирский тракт и, с некоторых пор, Транссибирская железная дорога). В результате Екатеринбург сформировался как стратегически важный центр России, который и поныне обеспечивает связь между Европейской и Азиатской частями страны.

Екатеринбург, как и вся Свердловская область, находится в часовом поясе Екатеринбургское время. Смещение относительно UTC составляет +6:00. Относительно Московского времени часовой пояс имеет постоянное смещение +2 часа и обозначается в России как MSK+2.

### **Экономика**

На конец 2011 года в Екатеринбурге было зарегистрировано 198 тысяч предприятий и организаций; среднегодовая численность работников организаций составляет 445,1 тысяч человек. Среднемесячная заработная плата в Екатеринбурге по итогам 2010 года составила 26 097 рублей. За 2008 год её размер составлял 22 627 рублей (126 % по отношению к предыдущему году). При этом средняя зарплата в декабре 2008 года составляла 27 487 рублей (111 % по отношению к декабрю прошлого года. Уровень безработицы в начале 2011 года снизился и составил 1,13 % от общего количества трудоспособного населения (в декабре 2009 года, этот показатель достигал 2,15 %). В начале же 2008 года он не превышал 0,5 % от общего количества трудоспособного населения, но в четвёртом квартале 2008 года был зафиксирован рост уровня безработицы, вызванный мировым экономическим кризисом, и к концу года она составила 0,81 %. В городе действует 25 586 малых предприятий, в которых трудится более 280 тысяч человек.

Екатеринбург является одним из крупнейших финансово-деловых центров России, здесь сконцентрированы офисы транснациональных корпораций, представительства иностранных компаний, большое количество федеральных и региональных финансово-кредитных организаций. Банковский сектор Екатеринбурга насчитывает более 90 банковских организаций, в числе которых 19 местных. В рейтинге TOP500 крупнейших российских банков за 2008 год вошло 12 банков, зарегистрированных в Екатеринбурге (третий показатель после Москвы и Санкт-Петербурга)— это Уральский банк реконструкции и развития, Северная Казна (в 2011 году прекратил своё существование), СКБ-банк, УралТрансБанк, Свердловский Губернский банк, Драгоценности Урала (в 2007 году был куплен Русь-Банком), Екатеринбургский муниципальный банк, Гранкомбанк, Банк24.ру, ВУЗ-банк, Кольцо Урала и Уралфинпромбанк. В 2006 году ещё один екатеринбургский банк — Уралвнешторгбанк объединился с Сибкадембанком для образования УРСА Банка, который в свою очередь был присоединён в 2008 году к МДМ-Банку.

Екатеринбург с самого своего основания был крупным промышленным центром. В



XVIII веке основными отраслями были выплавка и обработка металла, с начала XIX века появилось машиностроение, а во второй половине XIX столетия большое распространение получили лёгкая и пищевая (в особенности — мукомольная) промышленности. Новый виток развития производства пришёлся на период индустриализации — в это время в городе строятся заводы-гиганты, определившие отрасль специализации промышленности города — тяжёлое машиностроение. В годы Великой Отечественной войны Свердловск принял около шестидесяти предприятий, эвакуированных из Центральной России и Украины, в результате чего произошло усиление производственной мощности существующих заводов и зарождение новых отраслей уральской промышленности. В настоящее время в Екатеринбурге зарегистрировано 220 крупных и средних предприятий. В том числе располагается несколько штаб-квартир крупных российских компаний — «МРСК Урала», «Энел ОГК-5», «Сталепромышленная компания», «Русская медная компания», «Свердловскэнергосбыт», концерн «Калина».

#### **Административно-политическое устройство**

Город Екатеринбург и прилегающие территории (включая несколько населённых пунктов) образуют муниципальное образование «город Екатеринбург», которое имеет статус городского округа.

#### **Административное деление**

В целях организации управления муниципальное образование «город Екатеринбург» делится на 7 административных районов. Район не является муниципальным образованием. Преобразование или упразднение районов, изменение их границ может осуществляться решением Екатеринбургской городской думы по представлению Главы Екатеринбурга. Особенностью территориального деления можно назвать то, что исторический центр города поделён между пятью административными районами (кроме Чкаловского и Орджоникидзевского).

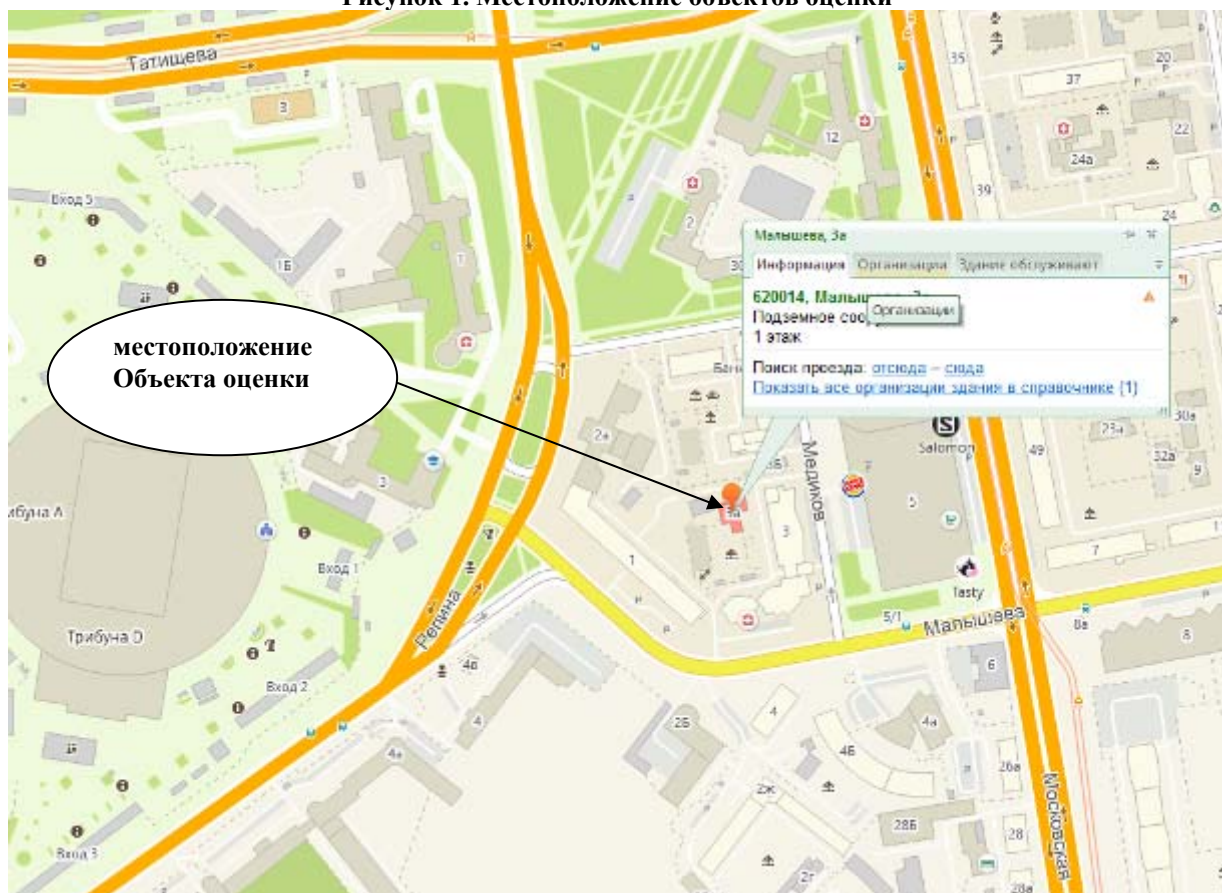
**Таблица 1**

Район	Площадь	Население
1. Верх-Исетский	240	198 808
2. Железнодорожный	126	156 632
3. Орджоникидзевский	102	274 262
4. Кировский	72	221 167
5. Октябрьский	176	139 822
6. Чкаловский	402	249 644
7. Ленинский	25	155 739

*Источник информации: <http://ru.wikipedia.org>*

Расположение объектов оценки на территории населенного пункта показано на рисунке ниже.

**Рисунок 1. Местоположение объектов оценки**



Источник информации: Карта 2ГИС

### 2.2.2. Описание объекта оценки

В соответствии с заданием на оценку, оценке подлежит рыночная стоимость 1/2 доли в праве общей долевой собственности на нежилое помещение - гаражный бокс № Ве-10654, номер на плане 76, общей площадью 18,3 кв.м., расположенное по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Малышева, д. 3-а.

Подробное описание оцениваемого помещения на основании данных осмотра, документов, предоставленных Заказчиком (Приводятся в разделе 1.8 настоящего отчета.), Данных Справочной информации по объектам недвижимости в режиме online сайта Росреестра (<https://rosreestr.ru>) представлено в таблице ниже.

**Таблица 2**

<i>Показатели</i>	<i>Значение показателя</i>
Вид объекта недвижимости:	Помещение
Кадастровый номер:	66:41:0304002:219
Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
Адрес:	Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Малышева, д. 3-а, Бокс № Ве-10654, номера на поэтажном плане: 76
Площадь:	18,3 кв. м
Вид права, доля в праве:	общая долевая собственность: 1/2
Правообладатель	Абрамов Владимир Юрьевич
дата государственной регистрации:	10.04.2003
номер государственной регистрации:	66-01/01-128/2003-396

Показатели	Значение показателя
основание государственной регистрации:	Договор № 5/02-1 долевого участия в строительстве подземного гаража от 05.02.2002 г.; Дополнительное соглашение № 1 к договору долевого участия № 5/02-1 от 5 февраля 2002 г. от 18.10.2002 г. от 05.02.2002 г.
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Арест
номер государственной регистрации:	66-66-01/719/2009-772
вид:	Запрет
номер государственной регистрации:	66:41:0304002:219-66/001/2019-1
вид:	Арест
номер государственной регистрации:	66-66-01/512/2013-692
Год постройки	н/д
Балансовая стоимость	н/д
Состояние*	Хорошее

\* На основании Шкалы экспертных оценок для определения величины физического износа (Информационный источник: МОК-Информ: e-mail: mok@valnet.ru Опубликовано на сайте www.ValNet.ru)

Шкала экспертного состояния объектов приведена ниже.

Таблица 3

Шкала экспертных оценок для определения величины физического износа

Состояние объекта	Характеристика физического состояния	Физический износ, %
Отличное	Практически новый объект	0 - 15
Хорошее	Полностью отремонтированный объект со средними сроками эксплуатации	15 - 35
Удовлетворительное	Требующий ремонта объект со средними сроками эксплуатации	35 - 60
Неудовлетворительное	Требующий ремонта объект с продолжительными сроками эксплуатации	60 - 80
Аварийное	Объект с продолжительными сроками эксплуатации. Проведение ремонта экономически нецелесообразно. Возможно вторичное использование материалов по утилизационной стоимости	80 - 100

Информационный источник - МОК-Информ Опубликовано на сайте www.ValNet.ru

Согласно п. 5 ФСО №7 необходимо провести осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки, если в задании на оценку не указано иное. Ниже представлены фотографии объекта оценки.

### 2.2.3. Фотографии объекта оценки

Внешний вид



Внешний вид



Внутренний вид



Внутренний вид



Внутренний вид



Внутренний вид





### 3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

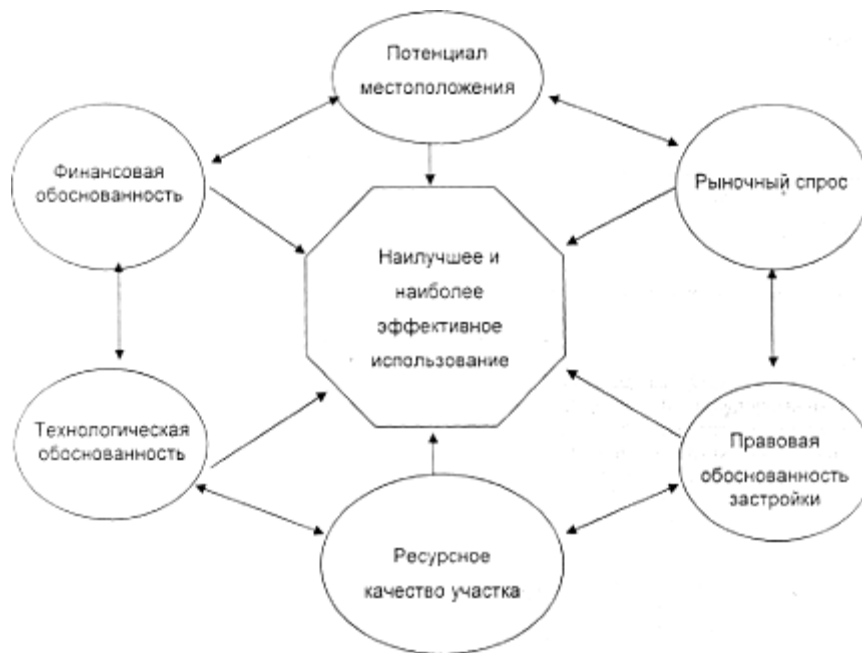
#### 3.1. Теоретические основы

Недвижимость - это имущество, которое может использоваться несколькими различными способами. Так как каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наилучшим и наиболее эффективным.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости - то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта.

Наиболее эффективное использование (НЭИ)- это разумное, вероятное и разрешенное использование незанятой земли или улучшенного объекта недвижимости, которое является физически возможным, юридически допустимым, целесообразным с финансовой точки зрения и обеспечивает наибольший экономический эффект.

Вариант наилучшего и наиболее эффективного использования конкретного участка земли определяется взаимодействием ряда факторов. Данные факторы представлены в следующей схеме.



При определении вариантов наилучшего и наиболее эффективного использования объекта используются четыре критерия анализа.

**Доступность с точки зрения законодательства** — характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участка и положениям зонирования.

**Физическая возможность** — физическая возможность строительства и эксплуатации объекта с целью наилучшего и наиболее эффективного использования на рассматриваемом участке.

**Финансовая целесообразность** — допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта, способный обеспечить чистый доход собственнику.

**Максимальная продуктивность** — кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее и наиболее эффективное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

При этом, как следует из определения рыночной стоимости, способ использования уча-



стка (как и мотивация продавцов и покупателей на рынке) должен быть типичен для района, в котором расположен участок.

Понятие наиболее эффективного использования подразумевает, наряду с выгодами для собственника недвижимости, особую общественную пользу. Подразумевается, что определение наиболее эффективного использования является результатом суждений оценщика, сделанных на основе его аналитических навыков и, тем самым, выражает лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости понятие наиболее эффективного использования представляет собой посылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.

Процесс анализа вариантов использования объекта можно разбить на следующие этапы:

- Составление списка анализируемых функций, которые могут быть реализованы. При этом никаких ограничений на перечень функций не накладывается, не учитываются реальные возможности уже существующего здания. Критерием занесения функции в список служит только наличие полезности (хоть какого-то потенциального спроса).
- На втором этапе из уже имеющегося списка функций удаляются те, которые являются юридически недопустимыми. В качестве юридических ограничений могут выступать: различные законодательные акты, правила зонирования, градостроительные ограничения, требования СНиП и т.д. Необходимо также учитывать возможность возникновения социальной напряженности в микрорайоне.
- На третьем этапе рассматривают физическую осуществимость оставшихся на втором этапе функций. К факторам физической осуществимости относят: физические размеры, требования СНиП, наличие склонов, водоемов, геологические факторы, возможность подвода и отвода ресурсов и т.д.
- На четвертом этапе рассчитывают экономическую целесообразность физически осуществимых и юридически допустимых функций. Экономически целесообразной считается та функция, которая обеспечивает безусловный возврат капитала и доход на капитал, не меньший, чем для ближайшего альтернативного проекта. Критерием экономической целесообразности является выполнение неравенства: чистая текущая стоимость (NPV) > 0.
- Следующим этапом является отбор финансово-осуществимых функций из экономически целесообразных. Критерием финансовой осуществимости является возможность получения кредита или иного источника финансирования.
- На последнем этапе осуществляется выбор функции, обладающей максимальной продуктивностью.

### ***3.2. Рассмотрение различных вариантов использования объекта оценки***

Согласно п.17 ФСО 7 «Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта».

Оцениваемые помещения являются помещениями гаража, смена профиля использования объекта не представляется возможной без существенных затрат по их реконструкции.

Представляется, что использование объекта под гараж является наиболее эффективным, т.к. конструктивные элементы здания, планировка внутренних помещений полностью соответствуют требованиям, предъявляемым к подобному роду объектам. С другой стороны, текущее использование весьма эффективно.

Учитывая вышеизложенное, можно сделать общий вывод о том, что вариантом наиболее эффективного использования объекта недвижимости является его текущее использование – помещение гаража.

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

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

##### **4.1.1. Картина деловой активности. Июль 2019 года<sup>1</sup>**

По оценке Минэкономразвития России, во 2кв19 ВВП продолжил демонстрировать слабую динамику – 0,8 % г/г (после 0,5 % г/г в январе–марте). Рост ВВП по итогам первого полугодия оценивается на уровне 0,7 % г/г.

Как и в 1 кв. 19, основной положительный вклад в прирост ВВП в апреле–июне внесли промышленные виды деятельности (в общей сложности 0,8 п.п.), в то время как вклады других базовых отраслей (торговля, строительство, транспорт) были околонулевыми. В целом такая ситуация свидетельствует о низком уровне совокупного спроса в экономике.

Наряду с экономической статистикой Росстата, слабость совокупного спроса в последние месяцы подтверждается следующими тенденциями:

1) Резкое замедление инфляции. По оценке Минэкономразвития России, темпы роста потребительских цен по состоянию на 15 июля снизились до 4,5 % г/г (по сравнению с мартовским пиком 5,3 % г/г).

2) Снижение числа вакансий на рынке труда. По данным портала HeadHunter, в июне число вакансий по отношению к соответствующему месяцу 2018 года сократилось на 7 %.

3) Падение объемов импорта при значительном реальном укреплении рубля. Импорт товаров из стран дальнего зарубежья в июне сократился на 6,5 % г/г, несмотря на укрепление реального эффективного курса рубля на 5,8 % в январе–июне текущего года.

В июне темп роста ВВП, по оценке Минэкономразвития России, составил 0,7 % г/г (после 0,1 % г/г в мае). Основной вклад в улучшение динамики ВВП в июне по сравнению с предшествующим месяцем внесло ускорение роста промышленного производства (до 3,3 % г/г после 0,9 % г/г в мае).

В июне продолжилось замедление роста добычи полезных ископаемых (до 2,3 % г/г после 2,8 % г/г в мае). В условиях действия соглашения ОПЕК+ темп роста добычи нефти в июне сохранился на уровне предыдущего месяца (1,0 % г/г). Ухудшение динамики наблюдалось по естественному природному газу и углю. В то же время производство сжиженного природного газа продолжило расти двузначными темпами (58,2 % г/г в июне).

В июне рост выпуска обрабатывающих производств ускорился до 3,4 % г/г (после падения на 1,0 % г/г в мае). Негативное действие календарного фактора на динамику обрабатывающих отраслей в июне сохранилось, однако было менее выраженным, чем месяцем ранее (в июне и мае было соответственно на 1 и 2 рабочих дня меньше, чем в аналогичные месяцы 2018 года). Без учета календарного фактора рост обрабатывающей промышленности в июне, по оценке, составил 4,2 % г/г.

Ускорение роста обрабатывающей промышленности было обеспечено улучшением динамики металлургического производства (на 13,4 % г/г в июне) и машиностроения. После майского спада вернулся к росту химический комплекс (3,1 % г/г в июне). Вместе с тем в июне продолжилось ухудшение динамики в таких основополагающих несырьевых отраслях, как пищевая промышленность (-1,9 % г/г), деревообработка (0,9 % г/г) и производство стройматериалов и другой неметаллической минеральной продукции (1,7% г/г). Медианный темп прироста в обрабатывающей промышленности с коррекцией на календарный фактор в

<sup>1</sup> Источник: [http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/250f3244-2e28-4b48-820f-81baaeec2059/190717\\_.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=250f3244-2e28-4b48-820f-81baaeec2059](http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/250f3244-2e28-4b48-820f-81baaeec2059/190717_.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=250f3244-2e28-4b48-820f-81baaeec2059)

июне составил 1,0 % г/г после 0,9 % г/г в мае.

В других базовых отраслях – строительстве, торговле, транспортном комплексе – в июне сохранялись низкие темпы роста. Розничный товароборот в июне, как и в мае, увеличился на 1,4 % г/г. Годовые темпы роста объема строительных работ в июне шестой месяц подряд сохранялись на околонулевом уровне. Рост грузооборота транспорта продолжил замедление – до 0,3 % г/г в июне после 0,9 % г/г в мае.

#### Рынок труда и доходы

Уровень безработицы в июне сохранился на исторически минимальном уровне 4,6 % SA (с коррекцией на сезонность). По предварительным данным Росстата, численность безработных (с исключением сезонности) снизилась на 15,8 тыс. человек (-0,5 % м/м SA), в то время как численность занятого населения с исключением сезонного фактора в июне увеличилась на 131,0 тыс. человек (+0,2 % м/м SA) после трех месяцев отрицательной помесечной динамики. В результате численность рабочей силы в июне показала небольшой прирост по отношению к предыдущему месяцу, однако продолжила демонстрировать отрицательную динамику в годовом выражении.

Реальные заработные платы в мае и, по предварительной оценке, в июне продолжили демонстрировать позитивную динамику. Отчетные данные по заработным платам за май (1,6 % г/г) оказались ниже июньской оценки Росстата. При этом в июне, по предварительной оценке, рост заработных плат ускорился до 2,3 % г/г в реальном выражении, а в целом за 2кв19 рост показателя также составил 2,3 % г/г (по сравнению с 1,3 % г/г в 1кв19).

Ускорение роста заработных плат во 2кв19 внесло положительный вклад в динамику реальных доходов населения, которые в апреле–июне, по предварительным данным, выросли на 0,5 % г/г после падения на 1,5 % г/г в 1кв19. Снижение реальных располагаемых доходов во 2кв19 замедлилось до -0,2 % г/г по сравнению с -2,5 % г/г в январе–марте. При положительной динамике реальных заработных плат и социальных трансфертов остальные компоненты доходов (доходы от предпринимательской деятельности, доходы от собственности и ненаблюдаемые доходы), по оценке Минэкономразвития России, в реальном выражении снизились.

Негативный вклад в динамику реальных располагаемых доходов в апреле–июне, как и в 1кв19, внес рост обязательных платежей, в первую очередь процентов, уплаченных по кредитам. Вклад данного компонента во 2кв19, по оценке Минэкономразвития России, составил -0,7 п.п. Рост реальных располагаемых доходов населения без учета процентов по кредитам в апреле–июне оценивается на уровне 0,5 % г/г.

**Таблица 1. Показатели деловой активности**

в % к соотв. периоду предыдущего года	2кв19	июн.19	май.19	апр.19	1кв19	2018	2017
<b>ВВП</b>	<b>0,8*</b>	<b>0,7*</b>	<b>0,1*</b>	<b>1,8*</b>	<b>0,5</b>	<b>2,3</b>	<b>1,6</b>
Сельское хозяйство	1,2	1,1	1,0	1,4	1,1	-0,6	2,9
Строительство	0,1	0,1	0,2	0,0	0,2	5,3	-1,2
Розничная торговля	1,5	1,4	1,4	1,6	1,9	2,8	1,3
Грузооборот транспорта	1,3	0,3	0,9	2,6	2,2	2,9	5,6
Промышленное производство	3,0	3,3	0,9	4,6	2,1	2,9	2,1
<b>Добыча полезных ископаемых</b>	<b>3,3</b>	<b>2,3</b>	<b>2,8</b>	<b>4,2</b>	<b>4,7</b>	<b>4,1</b>	<b>2,1</b>
добыча угля	-0,1	-0,9	0,2	0,1	3,1	4,2	3,7
добыча сырой нефти и природного газа	3,1	2,3	2,8	4,0	4,5	2,8	0,4
добыча металлических руд	5,3	3,3	6,2	6,4	10,9	4,6	3,5
добыча прочих полезных ископаемых	1,4	1,8	-7,7	9,8	-3,5	4,0	15,6
<b>Обрабатывающие производства</b>	<b>2,4</b>	<b>3,4</b>	<b>-1,0</b>	<b>4,7</b>	<b>1,3</b>	<b>2,6</b>	<b>2,5</b>
пищевая промышленность	0,7	-1,9	-1,2	5,1	4,0	4,4	1,5
легкая промышленность	-4,6	-6,2	-6,8	-1,0	-2,6	2,3	5,4
деревообработка	3,1	0,9	1,2	7,3	7,3	11,7	3,9
производство кокса и нефтепродуктов	-1,6	-4,8	-4,3	4,3	2,0	1,8	1,1
химический комплекс	5,1	3,1	-0,9	12,9	3,3	3,3	5,8
производство прочей неметаллической минеральной продукции	5,8	1,7	5,4	10,5	8,4	4,4	11,2
металлургия	3,9	13,4	-0,8	-0,7	2,6	1,6	0,8
машиностроение	-4,6	-0,9	-9,5	-3,3	-7,7	1,2	5,6
прочие производства	6,7	2,9	5,3	11,7	6,9	1,4	-2,3
<b>Обеспечение электроэнергией, газом и паром</b>	<b>1,5</b>	<b>2,5</b>	<b>1,8</b>	<b>1,0</b>	<b>-1,5</b>	<b>1,6</b>	<b>-0,4</b>
<b>Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов</b>	<b>2,1</b>	<b>-1,8</b>	<b>0,8</b>	<b>7,4</b>	<b>0,9</b>	<b>2,0</b>	<b>-2,1</b>

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

\* Оценка Минэкономразвития России.

#### 4.1.2. Картина инфляции. Май 2019 года<sup>2</sup>

В апреле 2019 г. годовая инфляция замедлилась до 5,17 % г/г после достижения пиковых значений в марте (5,25 % г/г). В терминах последовательных приростов потребительская инфляция в апреле продолжила замедление – до 0,29 % м/м по сравнению с 0,32 % м/м месяцем ранее (с исключением сезонного фактора – 0,29 % м/м SA и 0,31 % м/м SA соответственно). Темпы роста цен в группе продовольственных товаров замедлились до 0,43 % м/м с 0,53 % м/м в марте. В апреле наблюдалось снижение темпов роста цен как на продовольственные товары за исключением плодоовощной продукции, так и на плодоовощную продукцию. За годовой период продовольственная инфляция сохраняется на повышенном уровне – 5,9 % г/г, как и месяцем ранее. Темпы роста цен на непродовольственные товары в апреле снизились до 0,19 % м/м после 0,25 % м/м в марте, чему способствовало укрепление курса рубля (по оценке Минэкономразвития России, номинальный эффективный курс рубля укрепился на 4,2 % с начала года). В годовом выражении инфляция на непродовольственные товары замедлилась до 4,5 % г/г после 4,7 % г/г в марте из-за эффекта высокой базы апреля прошлого года. С исключением сезонного фактора рост цен в апреле замедлился до 0,22 % м/м SA с 0,26 % м/м SA месяцем ранее. В апреле темпы роста цен на услуги незначительно ускорились – до 0,21 % м/м с 0,13 % м/м в марте. За годовой период темпы роста цен замед-

<sup>2</sup> Источник: [http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/dd1f5c85-1a68-4b85-9b72-46b2cf684f9a/190407\\_cpi\\_pic\\_%D0%95%D0%92%2B.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=dd1f5c85-1a68-4b85-9b72-46b2cf684f9a](http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/dd1f5c85-1a68-4b85-9b72-46b2cf684f9a/190407_cpi_pic_%D0%95%D0%92%2B.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=dd1f5c85-1a68-4b85-9b72-46b2cf684f9a)

лились до 5,0 % г/г (5,1 % г/г в марте). С исключением сезонного фактора рост цен в апреле составил 0,30 % м/м SA после 0,29 % м/м SA в марте. Монетарная<sup>1</sup> инфляция в апреле продолжила замедляться – до 3,24 % м/м SAAR после 3,38 % м/м SAAR в марте, третий месяц подряд находясь на уровне ниже целевого ориентира Банка России. В годовом выражении монетарная инфляция в апреле составила 3,9 % г/г после 4,0 % г/г в марте. По оценке Минэкономразвития России, инфляция по итогам мая составит 0,3 % м/м. Годовые темпы инфляции будут находиться в диапазоне 5,0–5,1 % г/г.

**Таблица 6. Индикаторы инфляции**

	апр.19	мар.19	фев.19	январ.19	2018	2017	2016
<b>Инфляция</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	5,2	5,3	5,2	5,0	4,3	2,5	5,4
в % к предыдущему месяцу	0,3	0,3	0,4	1,0	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,3	0,4	0,8	-	-	-
<b>Продовольственные товары</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	5,9	5,9	5,9	5,5	4,7	1,1	4,6
в % к предыдущему месяцу	0,4	0,5	0,8	1,3	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,4	0,4	0,6	-	-	-
<b>Непродовольственные товары</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,5	4,7	4,6	4,5	4,1	2,8	6,5
в % к предыдущему месяцу	0,2	0,3	0,3	0,6	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,2	0,3	0,3	0,6	-	-	-
<b>Услуги</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	5,0	5,1	5,1	5,0	3,9	4,4	4,9
в % к предыдущему месяцу	0,2	0,1	0,2	1,1	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,3	0,3	1,3	-	-	-
<b>Базовая инфляция (Росстат)</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,6	4,6	4,4	4,1	3,7	2,1	6,0
в % к предыдущему месяцу	0,3	0,3	0,4	0,6	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,3	0,3	0,4	-	-	-
<b>Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,9	4,0	3,9	3,8	3,4	2,6	5,8
в % к предыдущему месяцу	0,2	0,2	0,3	0,6	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,3	0,3	0,5	-	-	-

#### 4.1.3. Картина экономики. Апрель 2019 года<sup>3</sup>

Динамика показателей экономической активности в 1кв19 ожидаемо ухудшилась. Темп

<sup>3</sup> Источник: [http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/f33d682f-a0bb-47ba-8251-6c64071ecab7/190507\\_econ\\_pic.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=f33d682f-a0bb-47ba-8251-6c64071ecab7](http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/f33d682f-a0bb-47ba-8251-6c64071ecab7/190507_econ_pic.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=f33d682f-a0bb-47ba-8251-6c64071ecab7)



роста ВВП, по оценке Минэкономразвития России, в 1кв19 снизился до 0,8 % г/г. На фоне повышения базовой ставки НДС значимый отрицательный вклад в экономический рост внесла динамика торгового товарооборота. В разрезе компонентов использования основной вклад в замедление роста ВВП в 1кв19 внес потребительский спрос. На фоне ускорения инфляции наблюдалось замедление в реальном выражении оборота розничной торговли и объема платных услуг населению. Такое замедление, вероятно, носило краткосрочный характер: после локального минимума в январе 2019 г. наблюдалось постепенное восстановление потребительских настроений. Несмотря на замедление экономического роста, уровень безработицы в 1кв19 обновил исторический минимум (4,6 % SA) на фоне сокращения численности рабочей силы. Снижение численности безработных в январе–марте происходило опережающими темпами, при этом численность занятых второй квартал подряд также демонстрирует отрицательную динамику (как в годовом выражении, так и в терминах последовательных приростов). Годовая динамика заработных плат ожидаемо замедлилась из-за эффекта высокой базы прошлого года. В целом за 1кв19 рост реальных заработных плат, по оценке Росстата, составил 0,4 % г/г после 4,1 % г/г в 4кв18. При этом рост заработных плат в социальном секторе в начале текущего года, как и ожидалось, замедлился до значения темпа роста заработных плат в прочих видах деятельности. В 1кв19 профицит счета текущих операций расширился до 32,8 млрд. долл. США по сравнению с 30,0 млрд. долл. США в 1кв18. Основной вклад в увеличение положительного сальдо текущего счета внесло продолжающееся с середины прошлого года сокращение импорта товаров и услуг. При этом экспорт товаров и услуг в 1кв19 также продемонстрировал отрицательную динамику после двузначных темпов роста на протяжении 2017–2018 годов, что было обусловлено главным образом снижением стоимостных объемов нефтегазового экспорта. Российский рубль в январе–апреле стал лидером укрепления среди валют стран с формирующимися рынками. С начала года российская валюта укрепилась на 7,3 % по отношению к доллару США. Наряду с улучшением конъюнктуры глобальных рынков, поддержку рублю в 1кв19 оказало снижение оценки участниками рынка санкционных рисков, а также повышение рейтинговым агентством Moody's суверенного рейтинга Российской Федерации до инвестиционного уровня. С учетом стабилизации ситуации на валютном рынке в последние месяцы Банк России возобновил регулярные покупки иностранной валюты в рамках бюджетного правила с 15 января 2019 года. Кроме того, с 1 февраля регулятор приступил к проведению отложенных в 2018 г. покупок иностранной валюты на внутреннем валютном рынке, которые будут осуществляться равномерно в течение 36 месяцев. Объем покупок иностранной валюты в рамках «бюджетного правила» с начала года по 29 апреля, по оценке Минэкономразвития России, составил 17,4 млрд. долл. США.

#### ***4.1.4. Основные итоги социально-экономического развития Свердловской области в январе-мае 2019 года<sup>4</sup>***

Индекс промышленного производства по полному кругу организаций, по данным Свердловскстата, в январе-мае 2019 года составил 102% к уровню января-мая 2018 года.

По видам деятельности индексы производства в январе-мае 2019 года к уровню января-мая 2018 года составили:

- обрабатывающие производства – 102,8%,
- обеспечение электрической энергией, газом и паром – 104,4%,
- добыча полезных ископаемых – 80,9%.

Значительный рост физических объемов производства отмечен в отдельных подотраслях машиностроительного комплекса: в производстве компьютеров, электронных и оптических изделий – в 1,4 раза к уровню января-мая 2018 года, в производстве автотранспортных

<sup>4</sup> Источник: <http://economy.midural.ru/content/osnovnye-itogi-socialno-ekonomicheskogo-razvitiya-sverdlovskoy-oblasti-v-yanvare-mae-2019>

средств, прицепов и полуприцепов – в 1,3 раза.

В ведущей отрасли промышленности – металлургическом производстве объемы производства продукции выросли на 3,6% к уровню января-мая 2018 года.

Кроме того, высокие темпы роста физических объемов производства наблюдаются в производстве лекарственных средств – на 17,4% к уровню января-мая 2018 года; в производстве химических веществ и химических продуктов – на 9,7%; в производстве прочей неметаллической минеральной продукции – на 7,3%.

Объем отгруженной промышленной продукции по полному кругу организаций Свердловской области в январе-мае 2019 года составил 944,5 млрд. рублей, или 106,3% к уровню января-мая 2018 года в действующих ценах, в том числе:

обрабатывающие производства – 760,2 млрд. рублей, или 104,2% к уровню января-мая 2018 года,

обеспечение электрической энергией, газом и паром – 117,1 млрд. рублей, или 108,5%,  
добыча полезных ископаемых – 38,2 млрд. рублей, или 135,4%.

#### Сельское хозяйство

Индекс производства продукции сельского хозяйства, произведенной хозяйствами всех категорий, в январе-мае 2019 года составил 98,8% к уровню января-мая 2018 года в сопоставимых ценах.

В январе-мае 2019 года в хозяйствах всех категорий увеличилось производство яиц – на 2,9%, производство молока – на 0,8% к уровню января-мая 2018 года, производство мяса скота и птицы на убой (в живом весе) снизилось на 5,0% к уровню января-мая 2018 года.

#### Строительство

Объем работ, выполненных собственными силами по виду деятельности «строительство», в январе-мае 2019 года составил 65,4 млрд. рублей, или 96,2% к уровню января-мая 2018 года в сопоставимых ценах.

#### Жилищное строительство

По данным Свердловскстата, в январе-мае 2019 года за счет всех источников финансирования введены в эксплуатацию жилые дома общей площадью 568,4 тыс. кв. метров, или 91,1% к уровню января-мая 2018 года.

Индивидуальными застройщиками построено 345,3 тыс. кв. метров введенного жилья (60,7% от общего объема введенного жилья), или 82,7% к уровню января-мая 2018 года.

#### Автомобильный транспорт

Грузооборот автомобильного транспорта (по кругу крупных и средних организаций) в январе-мае 2019 года составил 1812,7 млн. тонно-км, или 128,0% к уровню января-мая 2018 года.

Автомобильным транспортом (по кругу крупных и средних организаций) в январе-мае 2019 года перевезено 12,2 млн. тонн грузов, что составляет 105,5% к уровню января-мая 2018 года.

#### Потребительский рынок

Оборот розничной торговли в Свердловской области в январе-мае 2019 года составил, по данным Свердловскстата, 469 млрд. рублей, или 102,1% в сопоставимых ценах к уровню января-мая 2018 года

Объем продаж пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий увеличился на 3,2% в сопоставимых ценах к уровню января-мая 2018 года и составил 231,4 млрд. рублей,

объем продаж непродовольственных товаров – на 1,2% в сопоставимых ценах к уровню января-мая 2018 года и составил 237,6 млрд. рублей.

Оборот общественного питания в январе-мае 2019 года сложился в сумме 21 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах составляет 101,6% к уровню января-мая 2018 года.

#### Рынок труда

Численность безработных, официально зарегистрированных в органах службы занятости, на 01 июня 2019 года составила 26 366 человек (на 01.06.2018 – 24 300 человек).

Уровень регистрируемой безработицы на 01 июня 2019 года составил 1,23% (на 01.06.2018 – 1,09%).

По статистическим данным за январь-апрель 2019 года

#### Финансы

Крупными и средними организациями Свердловской области в январе-апреле 2019 года получен положительный финансовый результат (прибыль за минусом убытков) в размере 121,4 млрд. рублей, что в 2,4 раза выше уровня января-апреля 2018 года.

Прибыль прибыльных крупных и средних организаций в январе-апреле 2019 года составила 137,1 млрд. рублей, или 170,9% к уровню января-апреля 2018 года.

По отдельным видам деятельности отмечен значительный рост прибыли к уровню января-апреля 2018 года, среди них: деятельность гостиниц и предприятий общественного питания (в 4,1 раза), производство готовых металлических изделий (в 2,5 раза), металлургическое производство (в 2,3 раза), производство пищевых продуктов и деятельность в области информации и связи (в 1,8 раза), водоснабжение и водоотведение (в 1,7 раза), строительство и производство резиновых и пластмассовых изделий (в 1,5 раза), добыча полезных ископаемых и производство напитков (в 1,4 раза), производство прочих транспортных средств и оборудования (в 1,3 раза).

#### Заработная плата

В январе-апреле 2019 года среднемесячная заработная плата одного работника по полному кругу организаций Свердловской области, по данным Свердловскстата, составила 38 666,2 рубля (106,3% к уровню января-апреля 2018 года).

Заработная плата работников крупных и средних организаций Свердловской области в указанном периоде составила 43 077,3 рубля.

Традиционно высокий уровень оплаты труда в организациях, осуществляющих деятельность в области информации и связи (превышение среднеобластного значения на 47%), в производстве компьютеров, электронных и оптических изделий (на 35%), в металлургическом производстве (на 30%), в обеспечении электрической энергией, газом и паром (на 18%), в транспортировке и хранении (на 13%), в производстве машин и оборудования (на 12%), по добыче полезных ископаемых (на 11%), в производстве готовых металлических изделий (на 10%) и ряде других.

Наиболее высокие темпы роста заработной платы в Свердловской области отмечаются в организациях по производству машин и оборудования (117,3% к уровню января-апреля 2018 года), производству бумаги и бумажных изделий (113,5%), производству пищевых продуктов (111,9%), деревообработке (111,7%), производству строительных материалов (110,8%), производству электрооборудования (109,7%), информации и связи (108,5%) и др.

#### Демографическая ситуация

В январе-апреле 2019 года в Свердловской области:

родилось 15,2 тыс. детей (93,9% к уровню января-апреля 2018 года);

умерло 20,3 тыс. человек (100,7% к уровню января-апреля 2018 года).

Естественная убыль населения составила 5 тыс. человек.

По статистическим данным за январь-март 2019 года

#### Инвестиции в основной капитал

В январе-марте 2019 года объем инвестиций в основной капитал по полному кругу организаций (с учетом малых предприятий и оценки неформальной деятельности) составил 47,1 млрд. рублей, или 98,3% к уровню января-марта 2018 года в сопоставимых ценах.

В общем объеме инвестиций 75,2% освоено крупными и средними организациями Свердловской области – 35,4 млрд. рублей, или 106,2% к уровню января-марта 2018 года в действующих ценах по сопоставимому кругу организаций.

Наибольшую долю инвестиций в основной капитал крупных и средних организаций Свердловской области обеспечила промышленность – 37,8%, или 13,4 млрд. рублей.

Наибольший рост объема инвестиций в основной капитал отмечен в производстве резиновых и пластмассовых изделий – в 3,9 раза в действующих ценах к уровню января-марта 2018 года, в производстве напитков – в 2,6 раза, в производстве машин и оборудования – в 2,5 раза, в производстве пищевых продуктов – в 1,9 раза, в производстве электрического оборудования – в 1,6 раза,

в транспортировке и хранении – в 1,5 раза, в обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха – в 1,2 раза.

### **4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект**

Оцениваемое имущество - гаражный бокс в гаражно-эксплуатационном кооперативе, расположенный в районе ВИЗ в г. Екатеринбурге.

Класс качества оцениваемых помещений можно охарактеризовать как «простое». Физическое состояние помещений оценивается как хорошее. В настоящее время помещения эксплуатируются в надлежащем порядке, используются по назначению.

#### **4.2.1. Анализ рынка гаражей.**

В России гаражи гораздо более востребованы, чем машиноместа: 95% против 5% спроса. Наиболее популярны для хранения автомобилей кирпичные гаражи, на них в третьем квартале этого года пришлось 59% спроса, за год они даже слегка подорожали; 27% досталось железобетонным, а 14% — металлическим. Кирпичные гаражи лидируют в 15 городах из 23. Железобетонные популярнее в Тюмени, Челябинске, Красноярске, Екатеринбурге и Санкт-Петербурге, а металлические — в Уфе, Ростове-на-Дону и Москве, по казало исследование, проведенное компанией «Авито Недвижимость».

А вот в Санкт-Петербурге больше интересуются железобетонными гаражами (53%), в Москве на первое место по популярности вышли металлические (44%).

Что касается машиномест, то 58% спроса пришлось на подземные парковки, 33% — на многоуровневые, 5% — на крытые, и 4% — на открытые.

Наибольшим спросом подземные парковки пользуются в Казани, Нижнем Новгороде, Воронеже, Екатеринбурге, Тольятти, Красноярске, Иркутске, Ижевске, Перми и Новосибирске. В Москве, Омске и Ульяновске предпочитают машиноместа на многоуровневых парковках.

Дешевле всего кирпичные гаражи обходятся в Ижевске — 140 515 рублей, Челябинске — 191 011 рублей, и Тольятти — 225 117 рублей, а дороже всего в Москве — 679 111 рублей, Ростове-на-Дону — 539 675 рублей, и Санкт-Петербурге — 539 876 рублей. Больше всего они подорожали в 3-м квартале в Санкт-Петербурге (+17%), а снизились цены — в Ульяновске (-6%).

Самые дешевые подземные машиноместа можно было купить в Тольятти (261 728 рублей), Барнауле (326 851 рубль) и Волгограде (465 148 рублей), а самые дорогие — в Москве (1 014 742 рубля), Ростове-на-Дону (813 884 рубля) и Саратове (813 054 рубля). Больше всего они подорожали в Омске (+38%), Уфе (+24%) и Краснодаре (+16%), подешевели — в Ульяновске (-19%), Волгограде (-17%) и Москве (-6%).

### Годовая динамика средней цены кирпичных гаражей и мест на подземной парковке.

Таблица 4

Город	Кирпичные гаражи		Места на подземной парковке	
	Цена	Изменение	Цена	Изменение
Барнаул	326 851	5%	350 166	—4%
Волгоград	230 092	4%	456 148	—17%
Воронеж	367 089	3%	520 438	—3%
Екатеринбург	498 618	12%	525 453	—4%
Ижевск	140 515	—4%	710 714	5%
Иркутск	437 559	6%	766 877	10%
Казань	336 200	9%	569 885	1%
Краснодар	462 071	0%	460 223	16%
Красноярск	406 136	12%	692 393	4%
Москва	679 111	2%	1 014 742	—6%
Нижний Новгород	342 385	4%	694 633	3%
Новосибирск	393 377	11%	539 771	—1%
Омск	304 924	9%	714 615	38%
Пермь	282 767	2%	497 656	—4%
Ростов-на-Дону	539 576	—3%	813 994	0%
Самара	386 990	—5%	661 566	—4%
Санкт-Петербург	539 876	17%	797 357	1%
Саратов	267 193	15%	813 054	6%
Тольятти	225 117	3%	261 728	14%
Тюмень	326 239	13%	577 743	—4%
Ульяновск	337 200	—6%	527 367	—19%
Уфа	406 122	6%	565 783	24%
Челябинск	191 011	—3%	734 851	14%
<b>Вся Россия</b>	<b>336 313</b>	<b>2%</b>	<b>682 520</b>	<b>0%</b>

Источник информации: <https://www.zr.ru/content/news/914507-kirpichnye-garazhi-v-rossii-po-p/>

**Выводы:** Оценщик считает целесообразным отнести объект оценки к сегменту рынка подземных гаражей, расположенных в районе ВИЗ г. Екатеринбурга.

#### **4.3. Анализ фактических данных о ценах предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым могут быть отнесены оцениваемые объекты при фактическом, а также при альтернативных вариантах их использования, с указанием интервала значения цен.**

Оцениваемый объект расположен в районе «ВИЗ» г.Екатеринбурга. Оценщиком проведен анализ рынка подземных гаражей в районе «ВИЗ» г. Екатеринбурга. В качестве источника информации использованы: сайт Уральской палаты недвижимости [www.urp.ru](http://www.urp.ru), указанный интернет сайт содержит наибольший объем рыночных данных о продаже и сдачи в аренду помещений в городе Екатеринбурге, также данный сайт имеет наиболее достоверную информацию, т.к. Уральская палата недвижимости (УПН) - крупнейшее объединение профессионалов рынка недвижимости России.



Выборка предложений формировалась из предложений по капитальным гаражам, расположенным в районе «ВИЗ» г. Екатеринбурга.

Рассматриваемые в данном отчете помещения имеют площадь 18,3 кв.м., при подборе аналогов принимались объекты максимально близкие к объекту оценки (+- 5 кв.м.), т.о. в выборке учтутся помещения указанного диапазона.

Выбранные помещения приведены ниже в таблице.

Данные о продаже

Таблица 5

№ п/п	Наименование	Адрес	Площадь, кв.м.	Цена аналога, руб.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Отбор аналога	Источник
1	Капитальный гараж	Екатеринбург, ВИЗ, Викулова 48/Б	23,40	1000000	42735	Не выбран в качестве аналога: смотровая яма, оборудование, смотровая яма	<a href="https://upn.ru/realty_garages_sale_info/30026221-70.htm">https://upn.ru/realty_garages_sale_info/30026221-70.htm</a>
2	Капитальный гараж	Екатеринбург, ВИЗ, Гурзуфская 9/г	18,00	400000	22222	Не выбран в качестве аналога: без отделки удовлетворительное	<a href="https://upn.ru/realty_garages_sale_info/30013222-1705.htm">https://upn.ru/realty_garages_sale_info/30013222-1705.htm</a>
3	Капитальный гараж	Екатеринбург, ВИЗ, Гурзуфская 9/Г	18,00	950000	52778	отсутствует описание и фотографии	<a href="https://upn.ru/realty_garages_sale_info/21409574-90.htm">https://upn.ru/realty_garages_sale_info/21409574-90.htm</a>
4	Капитальный гараж	Екатеринбург, ВИЗ, Данилина 10	18,00	750000	41667	Не выбран в качестве аналога: наземный	<a href="https://upn.ru/realty_garages_sale_info/57439-2229.htm">https://upn.ru/realty_garages_sale_info/57439-2229.htm</a>
5	Капитальный гараж	Екатеринбург, ВИЗ, Долорес Ибаррури 6/б	18,00	550000	30556	Не выбран в качестве аналога: наземный	<a href="https://upn.ru/realty_garages_sale_info/42227-2141.htm">https://upn.ru/realty_garages_sale_info/42227-2141.htm</a>
6	Капитальный гараж	Екатеринбург, ВИЗ, Заводская 49/а	18,00	700000	38889	Не выбран в качестве аналога: наземный	<a href="https://upn.ru/realty_garages_sale_info/54795-2855.htm">https://upn.ru/realty_garages_sale_info/54795-2855.htm</a>
7	Капитальный гараж	Екатеринбург, ВИЗ, Крауля 190/А	24,00	335000	13958	Не выбран в качестве аналога: наземный	<a href="https://upn.ru/realty_garages_sale_info/30181097-1117.htm">https://upn.ru/realty_garages_sale_info/30181097-1117.htm</a>
8	Капитальный гараж	Екатеринбург, ВИЗ, Крауля 8/б	18,00	750000	41667	Не выбран в качестве аналога: наземный	<a href="https://upn.ru/realty_garages_sale_info/37861-2344.htm">https://upn.ru/realty_garages_sale_info/37861-2344.htm</a>
9	Капитальный гараж	Екатеринбург, ВИЗ, Крылова 27	18,00	670000	37222	Не выбран в качестве аналога: под домом, 3 мпаркинга сразу	<a href="https://upn.ru/realty_garages_sale_info/20000176-3004.htm">https://upn.ru/realty_garages_sale_info/20000176-3004.htm</a>
10	Капитальный гараж	Екатеринбург, ВИЗ, Малышева 2/г	17,10	500000	29240	Не выбран в качестве аналога: наземный	<a href="https://upn.ru/realty_garages_sale_info/20741831-633.htm">https://upn.ru/realty_garages_sale_info/20741831-633.htm</a>
11	Капитальный гараж	Екатеринбург, ВИЗ, Папанина 8/а	15,12	550000	36376	Выбран в качестве аналога	<a href="https://upn.ru/realty_garages_sale_info/20001360-2885.htm">https://upn.ru/realty_garages_sale_info/20001360-2885.htm</a>
12	Капитальный гараж	Екатеринбург, ВИЗ, Татищева 49	17,10	700000	40936	Выбран в качестве аналога	<a href="https://upn.ru/realty_garages_sale_info/20002410-2841.htm">https://upn.ru/realty_garages_sale_info/20002410-2841.htm</a>
13	Капитальный гараж	Екатеринбург, ВИЗ, Татищева 49	16,80	700000	41667	Выбран в качестве аналога	<a href="https://upn.ru/realty_garages_sale_info/20002692-2841.htm">https://upn.ru/realty_garages_sale_info/20002692-2841.htm</a>
14	Капитальный гараж	Екатеринбург, ВИЗ, Фролова 25	20,00	600000	30000	Выбран в качестве аналога	<a href="https://upn.ru/realty_garages_sale_info/200059724-83.htm">https://upn.ru/realty_garages_sale_info/200059724-83.htm</a>
15	Капитальный гараж	Екатеринбург, ВИЗ, Школьников 8	18,00	650000	36111	Выбран в качестве аналога	<a href="https://upn.ru/realty_garages_sale_info/20000446-3005.htm">https://upn.ru/realty_garages_sale_info/20000446-3005.htm</a>
		<b>Максимальная стоимость 1 кв.м., руб.</b>			52778		
		<b>Минимальная стоимость 1 кв.м., руб.</b>			13958		

Оценщиком было выявлено 15 предложений по продаже гаражных боксов расположенных в районе «ВИЗ». Диапазон цен варьируется от 52778 руб./кв. м. до 13958 руб./кв. м.

По данным сайта УПН, на дату оценки выявлено 2 предложения о сдаче в аренду капитальных гаражей, т.о. провести анализ рынка аренды не представляется возможным.

#### 4.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов, с приведением интервалов значений этих факторов

В рамках анализа рынка объектов были выделены следующие основные ценообразующие факторы, в дальнейшем использованные оценщиком при определении стоимости:

- *Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;*
- *Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);*
- *Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);*
- *Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);*
- *Вид использования и (или) зонирование;*
- *Местоположение объекта;*
- *Площадь объекта недвижимости;*
- *Физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;*
- *Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);*
- *Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.*

### **1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав**

Цена сделки всегда зависит от передаваемых имущественных прав. Многие типы недвижимости, в частности коммерческие объекты, продают с учетом действующих договоров аренды, которые могут быть заключены по ставкам ниже рыночных. Это происходит тогда, когда условия расторжения договора юридически невозможны или экономически нецелесообразны. В этом случае необходимо вносить поправки на разницу в ставках аренды. Чтобы рассчитать поправку для имущественных прав, оценщику необходимо иметь конкретную информацию о структуре доходов и условиях аренды проданного объекта (валовая, чистая или получистая аренда).

Если продается объект недвижимости, обремененный договорами аренды, говорят, что продается имущественное право арендодателя. Цена сделки для проданного объекта с учетом действующих договоров аренды отражает договорную (контрактную) арендную плату, которую он будет генерировать в течение срока каждого договора аренды, и рыночную ставку аренды после окончания договора аренды. В отличие от имущественного права арендодателя стоимость полного права собственности основывается на рыночных условиях арендной платы.

### **2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)**

Влияние фактора «Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки» учитывает условия проведения сделки (ипотека, традиционная форма, прямая продажа, встречная покупка).

Цены сделки для разных объектов недвижимости могут различаться за счет того, что у них могут быть различные условия финансирования. Например, финансирование недвижимости с использованием ипотечного кредита с процентной ставкой, ниже рыночной. Или оплата осуществляется наличными. При этом процентная ставка, как правило, ниже рыночного уровня. В обоих случаях покупатели оплачивают более высокие цены за объекты, чтобы получить финансирование ниже рыночного уровня. И наоборот, процентные ставки выше рыночного уровня часто обеспечивают снижение цены продажи.

К нерыночным финансовым схемам относят оплату в рассрочку. Согласно такой схеме заключается кредитный договор, и покупатель выплачивает периодические платежи продавцу и получает юридическое право собственности только после выплаты последней части кредита. Для таких схем, как правило, характерны более низкие процентные ставки по кредитам. Ставки ниже рыночных иногда получают крупные компании с хорошей финансовой

репутацией.

При анализе данного фактора рассматриваются субъективные договорные условия расчетов по сделке, состоявшейся для объекта. При этом возможны варианты:

- Продавец кредитует покупателя по части платежа за покупку с условиями, отличающимися от условий на рынке капитала (процент по кредиту ниже рыночного) или предоставляет ему беспроцентную отсрочку платежей.
- Платеж по сделке с объектом-аналогом полностью или частично осуществляется не деньгами, а эквивалентом денежных средств (уменьшается сумма наличных денег, участвующих в сделке), в том числе путем: передачи пакета ценных бумаг, включая закладные; передачи материальных ресурсов.

### **3. Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)**

Поправки на условия продажи обычно выявляются на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца. Как правило, условия продажи существенно влияют на цены сделки. Сделка может быть заключена по цене ниже рыночной, если продавцу срочно требуются наличные денежные средства. Финансовые, корпоративные или родственные связи могут также оказывать влияние на цену объекта недвижимости. В любом случае обстоятельства продажи должны быть тщательным образом изучены.

Расходы, сделанные сразу же после покупки

Покупатель, прежде чем совершить сделку, как правило, рассматривает расходы, которые ему необходимо сделать после покупки собственности. Такие расходы могут включать затраты на снос или демонтаж какого-либо здания, издержки на оформление документов об изменении нормы зонирования для земельного участка или затраты на устранение загрязнений. Эти расходы должны быть очевидными, не противоречащими представлениям рынка о действиях наиболее типичных покупателей в отношении оцениваемого объекта. На сумму этих расходов снижается заявляемая цена покупки.

### **4. Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия)**

Поправка на рыночные условия делается, если с момента сопоставимых сделок в результате инфляционных или дефляционных процессов стоимость основных типов недвижимости существенно изменилась.

Изменение рыночных условий может произойти в результате принятия новых налоговых норм, введения запрета на строительные работы, а также в связи с колебанием спроса и предложения. Иногда несколько экономических факторов совместно влияют на изменение рыночных условий. Спад экономики обычно ведет к снижению цен на все типы недвижимости, но по-разному. В период экономического спада часто бывает сложно найти заключенные недавно сопоставимые сделки. Поправку на рыночные условия часто называют поправкой на время. Однако, если рыночные условия не изменились, внесения поправки не требуется, даже если прошло значительное время.

Влияние фактора «*изменения цен за период между датами сделки и оценки*» связано с изменением ценовых показателей во времени с учетом рыночной ситуации. Условиями рынка определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом недвижимости до даты рассмотрения указанной сделки.

Изменение рыночных условий может произойти в результате принятия новых налоговых норм, введения запрета на строительные работы, а также в связи с колебанием спроса и предложения. Иногда несколько экономических факторов совместно влияют на изменение рыночных условий. Спад экономики обычно ведет к снижению цен на все типы недвижимости, но по-разному. В период экономического спада часто бывает сложно найти заключенные недавно сделки.

Влияние фактора «*скидки к ценам предложений*» учитывает тот факт, что в подав-

ляющем большинстве случаев при исследовании рынка не представляется возможности использовать данные по реальным сделкам. В открытом доступе имеется лишь информация по предложениям, которые обычно достаточно полно представлены в соответствующих источниках. В этом случае необходимо учитывать готовность собственников скорректировать цены предложений объектов недвижимости в сторону их уменьшения в ходе обоснованного торга с потенциальным покупателем.

#### **5. Вид использования и (или) зонирование**

Стоимость объекта недвижимости определяется его наилучшим использованием. Если использование сопоставимого объекта не соответствует наиболее эффективному использованию объекта, необходимо выполнить корректировку цены сопоставимого объекта.

В большинстве случаев покупатель или его представитель должны подтвердить конечный вид использования, для которого сопоставимый объект был куплен.

При оценке незастроенного земельного участка норма зонирования является одной из основных определяющих наиболее эффективного использования объекта, поскольку она служит критерием юридической допустимости. Если не имеется достаточно сопоставимых объектов с зонированием, аналогичным оцениваемому объекту, то в качестве сопоставимых объектов можно использовать участки с несколько различным зонированием, но схожим наиболее эффективным видом использования.

#### **6. Местоположение объекта**

Влияние фактора «местоположение объекта» связано с различием в стоимостях объектов, расположенных в условиях с различной экономической средой, близостью к центру города, различной интенсивностью деловой активности, близости к основным потребителям.

К факторам местоположения относятся:

- Престижность района расположения объекта, в том числе исторических и архитектурных памятников, заповедных зон, других достопримечательностей.
- Удаленность его от центра деловой активности и жизнеобеспечения (ситус), в том числе от административных, общественных, финансовых, торговых, складских комплексов, источников снабжения ресурсами.
- Транспортная и пешеходная доступность объекта, в том числе близость его к основным и вспомогательным транспортным магистралям, к парковкам для автомобилей и к остановкам общественного транспорта.
- Качество ближайшего окружения, в том числе тип застройки и архитектурные особенности строений.

#### **7. Площадь объекта недвижимости**

Влияние фактора «площадь объекта недвижимости» учитывает тот факт, что большие по величине объекты продаются на рынке по меньшей цене в расчете на 1 кв. м.

Масштабный эффект связан не только с размером площади, но и с включением в эту оцениваемую (сравниваемую) площадь таких элементов как:

- Общей площади здания (помещений) с техническими, вспомогательными, общими помещениями (лестничные клетки, коридоры, с/у и пр.);
- Этажей с коридорными системами и вспомогательными помещениями;
- Отдельных блоков помещений располагающихся на этажах;
- Отдельных вспомогательных комнат.

Соответственно, при сравнении удельной стоимости отдельных комнат с удельной стоимостью всего здания в одном классе, вероятность больших различий велика. Масштабный эффект связан также с доступностью помещений, выгодностью их расположения на этажах, и оптимальной (востребованной на рынке) необходимой площадью.

#### **8. Физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики**

Физические различия включают размер здания, качество строительства, архитектурный стиль, строительные материалы, возраст и состояние здания, функциональную полезность, размер земельного участка и площадь его застройки, привлекательность, благоустройство и удобства, экология участка. Поправка на любое из физических различий определяется вкладом этого различия в стоимость, а не затратами на его создание или демонтаж.

Влияние фактора «*свойства земельного участка*» учитывает тот факт, что стоимость выставленных к продаже земельных участков зависит от их разрешенного использования и использования улучшений, расположенных на земельном участке (производственно-складская недвижимость, общественно-деловая застройка, жилая застройка и т.д.).

Влияние фактора «*состояние объектов капитального строительства*» учитывает степень устаревания объекта недвижимости, необходимость проведения капитального ремонта объекта, состояние инженерных систем и основных конструктивных элементов здания расположения объекта недвижимости.

Влияние фактора «*качество произведенной в объекте недвижимости отделки*» связано с тем, что торгово-офисные площади, имеющие более качественную отделку, продаются по более высокой цене.

В настоящее время на рынке производственно-складской и офисной недвижимости представлено три класса качества отделки складских площадей:

- **ECONOM** (экономичный) – используются дешевые строительные материалы, перепланировок не производится, или производятся крайне незначительные перепланировки;
- **STANDART** (стандартный) - произведена перепланировки помещений для создания максимально комфортного и эргономичного складского пространства.;
- **PREMIUM** (улучшенный) - используются качественные и добротные отделочные и строительные материалы и современное оборудование, заново проектируются и прокладываются коммуникации и инженерные системы.

Влияние фактора «*соотношение площади земельного участка и площади его застройки*» учитывает недостаток (излишек) земельного участка в составе объекта – аналога в сравнении с объектом оценки.

## **9. Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики)**

Экономические характеристики включают все характеристики объекта, которые влияют на его доход. Обычно этот элемент сравнения используют при оценке доходных объектов. Характеристики, влияющие на доход, включают эксплуатационные расходы, качество управления, надежность арендаторов, арендные скидки, условия договора аренды, срок окончания договора аренды, варианты продления аренды, а также условия договора аренды, например о возмещении расходов.

### **10. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью**

Компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости, включают, как правило, движимое имущество или другие компоненты, которые не являются частью недвижимости, но включаются в цену продажи сопоставимого объекта или в имущественное право оцениваемого объекта. Такие компоненты необходимо анализировать отдельно от недвижимости. Мебель, прикрепленные предметы оборудования в гостинице или ресторане являются типичными примерами движимого имущества.<sup>5</sup>

---

<sup>5</sup> Источник: Грибовский С.В. «Оценка стоимости недвижимости», Москва, ИНТЕРРЕКЛАМА, 2013г.



#### ***4.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегменте, необходимые для оценки объекта.***

Анализ рынка недвижимости, рассматриваемых в данном Отчете сегментов рынка, дал следующие результаты:

Оценщиком было выявлено 15 предложений по продаже гаражных боксов расположенных в районе «ВИЗ». Диапазон цен варьируется от 52778 руб./кв. м. до 13958 руб./кв. м.

По данным сайта УПН, на дату оценки выявлено 2 предложения о сдаче в аренду капитальных гаражей, т.о. провести анализ рынка аренды не представляется возможным.

Рассчитанная в данном отчете рыночная стоимость объекта недвижимости будет рассмотрена на соответствие представленным выше ценовым диапазонам и приведена в п. 5 Отчета.

## **5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ**

### **5.1. Объем и этапы исследования**

Оценка рыночной стоимости рассматриваемого объекта включала в себя следующие этапы:

**Заключение с Заказчиком договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.**

**Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.** На данном этапе были изучены количественные и качественные характеристики объектов оценки, собрана другая информация, существенная для определения стоимости объектов оценки, в том числе:

а) информация о политических, экономических, социальных, экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объектов оценки;

б) информация о спросе и предложении на рынке, к которому относятся объекты оценки;

в) информация об объектах оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектами оценки, информация о физических свойствах объектов оценки, их технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устаревании, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объектам оценки, а также иная информацию, существенная для определения стоимости объектов оценки.

г) осмотр объекта оценки

Проведен анализ достаточности и достоверности собранной информации, используя доступные оценщику средства и методы.

**Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.** Для оценки рыночной стоимости объектов были рассмотрены три подхода, принятых Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», - затратный, сравнительный и доходный. В рамках применения каждого из подходов был выбран наиболее адекватный метод оценки.

**Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины рыночной стоимости объектов оценки.** При согласовании результатов расчета стоимости объектов оценки каждым из применяемых подходов, учитываются суждения оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов. Для согласования результатов применяется процедура взвешивания с обоснованием выбора использованных весов.

**Составление и передача Заказчику отчета об оценке.** На данном этапе все результаты, полученные на предыдущих этапах, сведены воедино, изложены в виде отчета и переданы Заказчику. Требования к содержанию и оформлению отчета об оценке установлены Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" и федеральными стандартами оценки.

### **5.2. Характеристика подходов и методов к оценке объекта недвижимости**

Подходы к оценке описаны в Федеральном стандарте оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)" и в Федеральном стандарте оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)".

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

### **Затратный подход**

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В соответствии с ФСО №7: затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

Стоимость затрат на создание объектов недвижимости, можно оценить двумя способами: по стоимости воспроизводства или стоимости замещения.

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

### **Доходный подход**

Настоящий подход к оценке подразумевает, что стоимость объекта оценки на дату оценки есть текущая стоимость чистых доходов, которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет, после сдачи объекта в эксплуатацию (т.е. сдачи объекта в аренду или непосредственного его использования в доходном предприятии владельца).

В соответствии с п. 23в ФСО-7 метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынка годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость.

Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

### **Сравнительный подход**

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении объекта оценки и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

### **Выбор подходов и методов оценки**

Согласно п.24 ФСО №1 - «Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов».

#### **Затратный подход**

Оцениваемое имущество – встроенное нежилое помещение. В соответствии с требованиями ФСО №7 применение затратного подхода для оценки встроенного помещения является нецелесообразным, в связи с этим оценщик принял решение отказаться от применения затратного подхода в рамках данного отчёта.

#### **Сравнительный подход**

Учитывая тот факт, что в открытых источниках информации представлено достаточное количество предложений о продаже аналогичных объектов, сопоставимых по своим физическим, экономическим характеристикам, для расчетов стоимости в рамках сравнительного подхода оценщик применил метод количественных корректировок. При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов оценщику были доступны данные по ценам предложений аналогичных объектов, взятых из открытых источников. Таким образом, расчет сравнительным подходом произведен методом количественных корректировок.

#### **Доходный подход**

Объектом недвижимости является подземный гараж. В большинстве случаев, гараж приобретает как место стоянки собственного транспортного средства, данный объект не предполагается для сдачи в аренду. Рынок аренды подобных объектов практически отсутствует, поэтому, основываясь на вышесказанном, доходный подход не был применен к определению стоимости объекта оценки.

### **5.3. Определение стоимости объекта оценки**

#### **5.3.1. Затратный подход**

В рамках настоящего отчета методы затратного подхода не используются. Обоснование отказа от использования приведено в разделе 5.2. настоящего Отчета.

#### **5.3.2. Сравнительный подход**

##### **Информация по объектам - аналогам**

На этапе сбора информации выяснилось, что в открытом доступе отсутствует достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов.

Причиной послужила распространённая в Российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтвержденная информация об условиях сделок по продаже объектов недвижимости.

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов

При сравнительном анализе стоимости объекта с ценами аналогов оценщику были доступны данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников: сайт Уральской палаты недвижимости [www.urnp.ru](http://www.urnp.ru)

Указанный интернет сайт содержит наибольший объем рыночных данных по продаже недвижимости в городе Екатеринбурге, также данный сайт имеет наиболее достоверную информацию, т.к. Уральская палата недвижимости (УПН) - крупнейшее объединение профессионалов рынка недвижимости России.

Такой подход, по мнению оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемой недвижимости, 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 оферт 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 расчетов 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».

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько объектов с соответствующим местоположением, и сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки.

Из полученных данных отобраны аналоги наиболее схожие по своим характеристикам с объектом оценки.



Наименование	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Источник информации	<a href="https://upn.ru/realty/garages_sale_info/20001360-2885.htm">https://upn.ru/realty/garages_sale_info/20001360-2885.htm</a>	<a href="https://upn.ru/realty/garages_sale_info/20002410-2841.htm">https://upn.ru/realty/garages_sale_info/20002410-2841.htm</a>	<a href="https://upn.ru/realty/garages_sale_info/20002692-2841.htm">https://upn.ru/realty/garages_sale_info/20002692-2841.htm</a>	<a href="https://upn.ru/realty/garages_sale_info/200059724-83.htm">https://upn.ru/realty/garages_sale_info/200059724-83.htm</a>	<a href="https://upn.ru/realty/garages_sale_info/20000446-3005.htm">https://upn.ru/realty/garages_sale_info/20000446-3005.htm</a>
Наименование объекта	подземный капитальный гараж	подземный капитальный гараж	подземный капитальный гараж	подземный капитальный гараж	подземный капитальный гараж
Адрес, местоположение	Екатеринбург, ВИЗ, Папанина 8/а	Екатеринбург, ВИЗ, Татищева 49	Екатеринбург, ВИЗ, Татищева 49	Екатеринбург, ВИЗ, Фролова 25	Екатеринбург, ВИЗ, Школьников 8
Назначение (текущее использование)	капитальный гараж	капитальный гараж	капитальный гараж	капитальный гараж	капитальный гараж
Продавец	Столица (не член УПН) ООО "ЦЕНТР НЕДВИЖИМОСТИ "СТОЛИЦА" Время работы: с 9.00 до 19.00 Телефон агента: 89501931043	Добродел Юг (член УПН) ООО "ДОБРОДЕЛ" Время работы: пн.-пт.: с 9.00 до 20.00, сб.: с 11.00 до 17.00; вс.: 11.00 до 17.00 Телефон агентства: Многоканальный телефон + 7 (343) 363-06-01	Добродел Юг (член УПН) ООО "ДОБРОДЕЛ" Время работы: пн.-пт.: с 9.00 до 20.00, сб.: с 11.00 до 17.00; вс.: 11.00 до 17.00 Телефон агентства: Многоканальный телефон + 7 (343) 363-06-01	Л & ПАРТНЕРЫ (член УПН) ООО "Фирма "Л & ПАРТНЕРЫ" Время работы: с 9.00 до 21.00 Телефон агента: 89120527522	Добродел Академический (член УПН) ООО "ОПТИМИСТ" Время работы: с 9.00 до 21.00 Телефон агента: 89506434839
Площадь объекта, кв. м	15,1	17,1	16,8	20,0	18,0
Цена, рублей	550 000	700 000	700 000	600 000	650 000
Цена за 1 кв.м., рублей	36 376	40 936	41 667	30 000	36 111
Дата действия цены	17.07.2019	17.07.2019	17.07.2019	17.07.2019	17.07.2019
Описание	Продается капитальный гараж в самом центре города. Общая площадь 15,4, гараж расположен на втором уровне, сухой, в гараже сделан ремонт, оштукатурены и покрашены стены, бетонные полы.	Продаются гаражные боксы под домом на Татищева 49, площадью по 17 кв.м., в комплексе два уровня, данные гаражные боксы на нижнем втором уровне.	Продается гаражный бокс под домом на Татищева 49, площадью по 16,7 кв.м., в комплексе два уровня, данные гараж на нижнем втором уровне. Есть выход во двор к подъездам, и на детскую площадку.	Предлагаем к продаже подземный гараж, расположенный по адресу ул. Фролова, 25.	Подземный гараж. На въезде автоматическая дверь (с брелка), имеются стеллажи, недавно сделан ремонт, залита стяжка.
Тип цены	цена выставленного на продажу объекта	цена выставленного на продажу объекта	цена выставленного на продажу объекта	цена выставленного на продажу объекта	цена выставленного на продажу объекта
Правовое положение помещения	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Наличие ограничений (обременений) права	не зарегистрировано	не зарегистрировано	не зарегистрировано	не зарегистрировано	не зарегистрировано
Состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее

В ходе анализа к ценам аналогов были внесены корректировки на различия, существующие между сопоставимыми объектами и объектом оценки. Понижающая корректировка вносится в случае, если по данному показателю сопоставимых объектов превосходит объект оценки, а повышающая - если по данному показателю сопоставимый объект ему уступает.

*Поправка на дату* учитывает изменение ценовых показателей во времени с учетом рыночной ситуации. Корректировка на дату принята равной 1,00, так как действие цены предложения совпадает с датой оценки.

*Поправка на характер финансовых расчетов* учитывает порядок внесения платежей, в данном случае предполагается, что во всех случаях оплата будет произведена немедленно и в полном объеме, значение поправочного коэффициента по данному фактору равно 1.

*Поправка на местоположение* учитывает различие в стоимостях объектов, расположенных в условиях с различной экономической средой, различной интенсивностью деловой активности, близости к основным потребителям. Данная поправка равна 1,00, т.к. объект оценки и аналоги находятся в одном ценовом поясе.

*Поправка на уторгование.* Рынок недвижимости, имеет специфику, при которой цена предложения и цена сделки могут отличаться. Это связано в первую очередь с возможностью торга между продавцом и покупателем. Поскольку для определения рыночной стоимости анализируемого объекта недвижимости были использованы цены предложений, то эти цены необходимо скорректировать. Размер корректировки зависит от текущей экономической ситуации, а так же от сегмента рынка недвижимости. Например, припадающем рынке размер корректировки всегда выше, чем при растущем.

Величина корректировки для гаражей определялась по данным издания: Справочник оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2018. Скидка на торг цен предложений, для рассматриваемых помещений, по данным справочника, приравнивается среднему значению доверительного интервала скидки на торг и составляет 11,5% или 0,885

**Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов**  
Таблица 163

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,5%	10,8%	12,2%

*Поправка на масштаб* учитывает тот факт, что цена единицы площади больших помещений ниже, чем меньших.

Поправка на масштаб для гаражей, определена по данным издания Справочник оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2018.

Таблица 78

Площадь, кв.м		усредненные данные по России					
		аналог					
		0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	>10000
объект оценки	0-300	1,00	1,12	1,21	1,43	1,59	1,65
	300-500	0,89	1,00	1,08	1,27	1,42	1,47
	500-1000	0,83	0,93	1,00	1,18	1,32	1,36
	1000-5000	0,70	0,79	0,85	1,00	1,12	1,15
	5000-10000	0,63	0,71	0,76	0,90	1,00	1,03
	>10000	0,61	0,68	0,73	0,87	0,97	1,00

*Поправка на состав* учитывают такие аспекты, как материал конструкций, оснащённость коммуникациями и устанавливаемым вместе со зданием оборудованием, удобство пользования объектом, а также качество строительства и внешний вид объекта. Поправка на состав принята равной 1,00, так как объекты аналоги и объект оценки сопоставимы по данному фактору.

*Поправка на этаж* учитывает, местоположение помещения в здании. Для гаражей данная поправка равна 1, т.к. объекты расположены на подземных этажах.

*Поправка на состояние* объекта учитывает степень износа оцениваемых помещений.

Поправка учитывает степень износа оцениваемого здания. Корректировочный коэф-

коэффициент рассчитывается параметрическим методом как соотношение остаточных стоимостей оцениваемого здания и значения остаточной стоимости сопоставимых объектов. Таким образом, поправка на физическое состояние рассчитана по формуле:

$$K_{И\text{ физ}} = \frac{1 - И_{\text{ физ о.о.}}}{1 - И_{\text{ физ ан.}}}$$

где:  $K_{И\text{ физ}}$  - поправка на физический износ;  
 $И_{\text{ физ о.о.}}$  - коэффициент физического износа оцениваемых строений;  
 $И_{\text{ физ ан.}}$  - коэффициент износа объектов-аналогов.

Физический износ определен методом экспертных оценок на основании консультаций с продавцами объектов недвижимости, а также по фотоматериалам, приведенным на интернет - порталах источников предложения. Коэффициенты износа аналогов определены в соответствии со шкалой экспертных оценок физического износа объектов недвижимости:

Таблица 7

**Шкала экспертных оценок  
для определения величины физического износа для объектов недвижимости \*\***

Состояние объекта	Характеристика физического состояния	Физический износ, %
Отличное	Практически новый объект	0 - 15
Хорошее	Полностью отремонтированный объект со средними сроками эксплуатации	15 - 35
Удовлетворительное	Требующий ремонта объект со средними сроками эксплуатации	35 - 60
Неудовлетворительное	Требующий ремонта объект с продолжительными сроками эксплуатации	60 - 80
Аварийное	Объект с продолжительными сроками эксплуатации. Проведение ремонта экономически нецелесообразно. Возможно вторичное использование материалов по утилизационной стоимости	80 - 100

\*\* Информационный источник: [МОК-Информ: e-mail: mok@valnet.ru](mailto:mok@valnet.ru) Опубликовано на сайте [www.ValNet.ru](http://www.ValNet.ru)

В качестве источника информации об аналогах использованы данные Уральской палаты недвижимости.

Весовые коэффициенты присвоены в зависимости от достоверности и полноты информации по каждому сопоставимому объекту и близости его характеристик объекту оценки. Таким образом, наибольший вес присвоен аналогам, по которым проведено наименьшее количество корректировок. Формула для расчета удельного веса представлена ниже:

$$d_i = \frac{1}{\sum_{i=1}^n \frac{1}{q_i}}$$

где  
 $d_i$  – весовой коэффициент i-того аналога;  
 $q_i$  – количество внесенных поправок к цене i-того аналога;  
 $n$  – количество аналогов

Весовые коэффициенты присвоены в зависимости от достоверности и полноты информации по каждому сопоставимому объекту и близости его характеристик объекту оценки.

Стоимость сравнительным подходом получена как средневзвешенная по сопоставимым объектам.

Стоимость доли равна стоимости объекта умноженной на величину доли в праве общей долевой собственности: 1/2.

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Источник информации		<a href="https://upn.ru/realty_garages_sale_info/20001360-2885.htm">https://upn.ru/realty_garages_sale_info/20001360-2885.htm</a>	<a href="https://upn.ru/realty_garages_sale_info/20002410-2841.htm">https://upn.ru/realty_garages_sale_info/20002410-2841.htm</a>	<a href="https://upn.ru/realty_garages_sale_info/20002692-2841.htm">https://upn.ru/realty_garages_sale_info/20002692-2841.htm</a>	<a href="https://upn.ru/realty_garages_sale_info/20059724-83.htm">https://upn.ru/realty_garages_sale_info/20059724-83.htm</a>	<a href="https://upn.ru/realty_garages_sale_info/20000446-3005.htm">https://upn.ru/realty_garages_sale_info/20000446-3005.htm</a>
Адрес, местоположение	Малышева 3-а	Екатеринбург, ВИЗ, Папанина 8/а	Екатеринбург, ВИЗ, Татищева 49	Екатеринбург, ВИЗ, Татищева 49	Екатеринбург, ВИЗ, Фролова 25	Екатеринбург, ВИЗ, Школьников 8
Назначение (текущее использование)	гаражный бокс № Ве-10654, номер на плане 76	капитальный гараж	капитальный гараж	капитальный гараж	капитальный гараж	капитальный гараж
Площадь объекта, кв. м	18,30	15,12	17,1	16,8	20	18
Продавец		Столица (не член УПН) ООО "ЦЕНТР НЕДВИЖИМОСТИ "СТОЛИЦА" Время работы: с 9.00 до 19.00 Телефон агента: 89501931043	Добродел Юг (член УПН) ООО "ДОБРОДЕЛ" Время работы: пн.-пт.: с 9.00 до 20.00, сб.: с 11.00 до 17.00; вс.: 11.00 до 17.00 Телефон агентства: Многоканальный телефон + 7 (343) 363-06-01	Добродел Юг (член УПН) ООО "ДОБРОДЕЛ" Время работы: пн.-пт.: с 9.00 до 20.00, сб.: с 11.00 до 17.00; вс.: 11.00 до 17.00 Телефон агентства: Многоканальный телефон + 7 (343) 363-06-01	Л & ПАРТНЕРЫ (член УПН) ООО "Фирма "Л & ПАРТНЕРЫ" Время работы: с 9.00 до 21.00 Телефон агента: 89120527522	Добродел Академический (член УПН) ООО "ОПТИМИСТ" Время работы: с 9.00 до 21.00 Телефон агента: 89506434839
Цена, рублей		550 000	700 000	700 000	600 000	650 000
Цена за 1 кв.м., рублей/кв.м.		36 376	40 936	41 667	30 000	36 111
Дата действия цены	17.07.2019	17.07.2019	17.07.2019	17.07.2019	17.07.2019	17.07.2019
Поправочный коэффициент на дату		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки, рублей/кв.м.		36 376	40 936	41 667	30 000	36 111
Характер финансовых расчетов		оплата немедленно и в полном объеме	оплата немедленно и в полном объеме	оплата немедленно и в полном объеме	оплата немедленно и в полном объеме	оплата немедленно и в полном объеме
Поправочный коэффициент на характер финансовых расчетов		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки, рублей/кв.м.		36 376	40 936	41 667	30 000	36 111
Поправочный коэффициент на месторасположение		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки, рублей/кв.м.		36 376	40 936	41 667	30 000	36 111
Тип цены		цена выставленного на продажу объекта	цена выставленного на продажу объекта	цена выставленного на продажу объекта	цена выставленного на продажу объекта	цена выставленного на продажу объекта
Поправочный коэффициент на тип цены (на уторгование)		0,885	0,885	0,885	0,885	0,885
Цена с учетом поправки, рублей/кв.м.		32 192	36 228	36 875	26 550	31 958
Поправочный коэффициент на масштаб		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки, рублей/кв.м.		32 192	36 228	36 875	26 550	31 958

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Краткая характеристика объекта	Подземный гаражный бокс	Продается капитальный гараж в самом центре города. Общая площадь 15,4, гараж расположен на втором уровне, сухой, в гараже сделан ремонт, оштукатурены и покрашены стены, бетонные полы.	Продаются гаражные боксы под домом на Татищева 49, площадью по 17 кв.м., в комплексе два уровня, данные гаражные боксы на нижнем втором уровне.	Продается гаражный бокс под домом на Татищева 49, площадью по 16,7 кв.м., в комплексе два уровня, данный гараж на нижнем втором уровне. Есть выход во двор к подъездам, и на детскую площадку.	Предлагаем к продаже подземный гараж, расположенный по адресу ул. Фролова, 25.	Подземный гараж. На въезде автоматическая дверь (с брелка), имеются стеллажи, недавно сделан ремонт, залита стяжка.
Поправочный коэффициент на состав		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки, рублей/кв.м.		32 192	36 228	36 875	26 550	31 958
Этаж	подземный	подземный	подземный	подземный	подземный	подземный
Поправка на этаж		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки, рублей/кв.м.		32 192	36 228	36 875	26 550	31 958
Состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Поправка на состояние		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки, рублей/кв.м.		32 192	36 228	36 875	26 550	31 958
Кол-во внесенных корректировок		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Весовые коэффициенты		0,20	0,20	0,20	0,20	0,20
Значение, рублей		6 438	7 246	7 375	5 310	6 392
Стоимость 1 кв.м. сравнительным подходом, рублей	32 761					
Стоимость сравнительным подходом, рублей	599 522					
Стоимость доли сравнительным подходом, руб.	299 761					

Источник: расчеты Оценщика

Таким образом, стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, составляет:

**299 761 рублей.**

### 5.3.3. Доходный подход

В рамках настоящего отчета методы доходного подхода не используются. Обоснование отказа от использования приведено в разделе 5.2. настоящего Отчета.

### 5.4.3. Согласование результатов

В соответствии с п. 25 ФСО №1, и для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляют согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов и методов оценки.



Рыночная стоимость объекта оценки определялась в рамках сравнительного подхода, от затратного и доходного подходов Оценщик обосновано отказался. Таким образом, итоговый результат стоимости объекта оценки принимается равным результату, полученному в рамках сравнительного подхода.

Результат расчета рыночной стоимости представлен в таблице:

**Таблица 9**

Наименование	Общая площадь, кв.м.	Стоимость затратным подходом, рублей	Стоимость сравнительным подходом, рублей	Стоимость доходным подходом, рублей	Итоговая стоимость с учетом весовых коэффициентов, руб.
весовой коэффициент		0	1	0	
1/2 доли в праве общей долевой собственности на нежилое помещение - гаражный бокс № Ве-10654, номер на плане 76, общей площадью 18,3 кв.м., расположенное по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Малышева, д. 3-а.	18,3	0	299 761	0	299 761

*Источник: расчеты Оценщика*

Согласно заданию на оценку от оценщика не требуется приводить суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться стоимость.

Анализ рынка недвижимости, рассматриваемых в данном Отчете сегментов рынка, дал следующие результаты:

Оценщиком было выявлено 15 предложений по продаже гаражных боксов расположенных в районе «ВИЗ». Диапазон цен варьируется от 52778 руб./кв. м. до 13958 руб./кв. м.

По данным сайта УПН, на дату оценки выявлено 2 предложения о сдаче в аренду капитальных гаражей, т.о. провести анализ рынка аренды не представляется возможным.

**Вывод:** Полученное значение для оцениваемых помещений соответствуют представленному ценовому диапазону.

## 6. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.

Основываясь на фактах, предположениях и примененных в настоящем отчете методиках оценки, рыночная стоимость 1/2 доли в праве общей долевой собственности на нежилое помещение- гаражный бокс № Ве-10654, номер на плане 76, общей площадью 18,3 кв.м., расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Малышева, д. 3-а, составляет на дату оценки 17.07.2019 г., округленно:

**300 000 (Триста тысяч) рублей**

Оценщик I категории .....

..... И.Б. Басырова

дата составления отчета:  
«25» июля 2019 г.



# *П Р И Л О Ж Е Н И Я*



*Приложение 1*  
*Копии документов, устанавливающие*  
*количественные и качественные характеристики объекта оценки,*  
*переданные Заказчиком.*

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

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Дата 29.06.2019

№ 00-00-4001/5135/2019-21138

На основании запроса от 25.06.2019, поступившего на рассмотрение 25.06.2019, сообщаем, что правообладателю

Абрамов Владимир Юрьевич, 12.07.1959г., СНИЛС 117-226-719 43, паспорт серия 6511 №354935 выдан 11.04.2012г. Орган, выдавший документ: Отделом УФМС России по Свердловской области в Верх-Исетском р-не гор. Екатеринбурга, за период с 08.02.2015 по текущий момент принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1.	1.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение		
		Кадастровый номер:	66:41:0304002:219		
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое		
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
		Адрес:	Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Малышева, д. 3-а, Бокс № Ве-10654, номера на поэтажном плане: 76		
		Площадь:	18.3 кв. м		
	1.2.	Вид права, доля в праве:	общая долевая собственность: 1/2		
		дата государственной регистрации:	10.04.2003		
		номер государственной регистрации:	66-01/01-128/2003-396		
	1.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	основание государственной регистрации:	Договор № 5/02-1 долевого участия в строительстве подземного гаража от 05.02.2002 г.; Дополнительное соглашение № 1 к договору долевого участия № 5/02-1 от 5 февраля 2002г. от 18.10.2002 г. от 05.02.2002 г.	
			1.3.1.	вид:	Арест
				номер государственной регистрации:	66-66-01/719/2009-772
1.3.2.		вид:	Запрет		
		номер государственной регистрации:	66:41:0304002:219-66/001/2019-1		
1.3.3.		вид:	Арест		
	номер государственной регистрации:	66-66-01/512/2013-692			
2.	2.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок		
		Кадастровый номер:	66:25:0101009:84		
		Назначение объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов		
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)		
		Адрес:	обл. Свердловская р-н. Исетский, п. Большой Исток, пер. Исетский, дом 17		
		Площадь:	1234 кв. м		





2.2.	Вид права, доля в праве:	общая долевая собственность: 1/2	
	дата государственной регистрации:	13.07.2007	
	номер государственной регистрации:	66-66-19/027/2007-366	
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка № 330 от 31.05.2007 г.	
	дата государственной регистрации прекращения права:	31.01.2018	
2.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	2.3.1.	вид:	Арест
		номер государственной регистрации:	66-66-19/009/2009-225
	2.3.2.	вид:	Запрет
		номер государственной регистрации:	66:25:0101009:84-66/019/2019-9
	2.3.3.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	66-66-19/029/2007-449
	2.3.4.	вид:	Запрет
		номер государственной регистрации:	66:25:0101009:84-66/019/2018-8
	2.3.5.	вид:	Запрет
		номер государственной регистрации:	66-66/019-66/019/001/2015-1044/1
	3. 3.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	66:25:0101009:346
Назначение объекта недвижимости:		Жилой дом	
Виды разрешенного использования объекта недвижимости:		данные отсутствуют	
Адрес:		Свердловская область, р-н Сысертский, п Большой Исток, пер Исетский, д 17	
Площадь:		370 кв. м	
3.2.	Вид права, доля в праве:	общая долевая собственность: 1/2	
	дата государственной регистрации:	30.01.2007	
	номер государственной регистрации:	66-66-19/002/2007-044	
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи от 16.01.2007 г. Дата регистрации: 30.01.2007 г. Номер регистрации: 66-66-19/002/2007-043.	
	дата государственной регистрации прекращения права:	31.01.2018	
3.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	3.3.1.	вид:	Арест
		номер государственной регистрации:	66-66-19/009/2009-226
	3.3.2.	вид:	Ипотека в силу закона



	номер государственной регистрации:	66-66-19/002/2007-044
3.3.3.	вид:	Запрет
	номер государственной регистрации:	66-66/019-66/019/001/2015-1043/1
3.3.4.	вид:	Запрет
	номер государственной регистрации:	66:25:0101009:346-66/019/2018-11
3.3.5.	вид:	Запрет
	номер государственной регистрации:	66:25:0101009:346-66/019/2019-12
3.3.6.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	66-66-19/029/2007-449
4.	Получатель выписки:	Звонарева Александра Сергеевна

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации.  
Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Ведущий инженер  
(полное наименование должности)

(подпись, М.П.)

Миначева Раиса Степановна  
(инициалы, фамилия)



**ДОЛЖНИК АБРАМОВ ВЛАДИМИР ЮРЬЕВИЧ  
ПРОЦЕДУРА РЕАЛИЗАЦИИ ИМУЩЕСТВА ГРАЖДАНИНА**

Адрес для почтовых отправлений: 620000, г. Екатеринбург, почтамт, а/я-529,  
с пометкой «А. С. Звонаревой»  
E-mail: azvonareva@list.ru, Тел. (факс): /343/ 288-23-46

от 17.07.2019 г.

**ООО «Фирма «ЭКСИИ»**  
620000, г. Екатеринбург ул. 8 Марта д. 12 А  
офис 305-306

от Финансового управляющего должника  
Абрамова В.Ю. – **Звонаревой А.С.**  
620000, г. Екатеринбург, а/я 529

Запрос

Решением арбитражного суда по делу № А60-67519/2017 от 08.02.2018 (резолютивная часть от 02.02.2018) Абрамов Владимир Юрьевич (ИНН 665803887070, дата рождения: 12.07.1959, место рождения: Украина, Черниговская область, г. Бобровица, адрес регистрации по месту жительства: Свердловская область, Сысертский район, пос. Большой Исток, пер. Исетский, 2 515007 8307011 д. 17) признан банкротом и введена процедура реализации имущества гражданина.

Определением суда от 08.04.2019 (резолютивная часть от 02.02.19г.) финансовым управляющим должника утверждена Звонарева Александра Сергеевна, член Союза Арбитражных управляющих СРО «Северная столица».

Ответом № 00-00-4001/5135/2019-21138 Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии сообщила следующие реквизиты гаража, принадлежащего должнику – Абрамову В.Ю.

Направляю, реквизиты недвижимого имущества Абрамова В.Ю., подлежащего оценке

1.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
	Кадастровый номер:	66:41:0304002:219
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Малышева, д. 3-а, Бокс № Ве-10654, номера на поэтажном плане: 76
	Площадь:	18,3 кв. м
1.2.	Вид права, доля в праве:	общая долевая собственность: 1/2
	дата государственной регистрации:	10.04.2003
	номер государственной регистрации:	66-01/01-128/2003-396
	основание государственной регистрации:	Договор № 5/02-1 долевого участия в строительстве подземного гаража от 05.02.2002 г.; Дополнительное соглашение № 1 к договору долевого участия № 5/02-1 от 5 февраля 2002г. от 18.10.2002 г. от 05.02.2002 г.
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	

1.3.1.	вид:	Арест
	номер государственной регистрации:	66-66-01/719/2009-772
1.3.2.	вид:	Запрет
	номер государственной регистрации:	66:41:0304002:219-66/001/2019-1
1.3.3.	вид:	Арест
	номер государственной регистрации:	66-66-01/512/2013-692

Финансовый управляющий Абрамова В.Ю.



Звонарева А.С.



*Приложение 2*  
*Информация об аналогах.*



**ЦЕНТР НЕДВИЖИМОСТИ**  
[е в Екатеринбурге](#)  
[ль в Екатеринбурге](#)  
 [Свердловской области](#)  
 [в жилье](#)  
 [в жилье вне Свердловской](#)

Главная > Недвижимость Екатеринбурга > Продажа объектов недвижимости > Гаражи

### Продам гараж, Екатеринбург, ВИЗ, Папанина 8/а, 550.000 руб., Столица

<span>Распечатать</span> <span>Сообщить о неточности</span>	
Объект:	Кап. гараж
Адрес:	Екатеринбург, ВИЗ, Папанина 8/а (посмотреть на карте)
Длина:	5.6 м
Ширина:	2.7 м
Этаж:	2
Оборудован:	Нет
Смотровая яма:	Нет
Овощная яма:	Нет
Электричество:	220
Вентиляция:	Есть
Отопление:	Нет
Сигнализация:	Нет
Охрана:	Нет
Стадия:	Готов
Цена:	550.000 руб.
<p>Продается капитальный гараж в самом центре города. Общая площадь 15.4, гараж расположен на втором уровне, сухой, в гараже сделан ремонт, оштукатурены и покрашены стены, бетонные полы. В гараже стоял автомобиль TOYOTA LAND CRUISER PRADO J150. Низкие коммунальные платежи.</p>	
Контактная информация	
Агентство недвижимости:	Столица (не член УПН) ООО "ЦЕНТР НЕДВИЖИМОСТИ "СТОЛИЦА"
Время работы:	с 9.00 до 19.00
Телефон агента:	89501931043
Телефон агентства:	288-57-15
WWW:	http://www.stolitsa.pro
E-Mail:	office@stolitsa.pro

**ЦЕНТР НЕДВИЖИМОСТИ**  
[в Екатеринбурге](#)  
 [Свердловской области](#)  
 [Свердловской области](#)  
 [в жилье](#)  
 [в жилье вне Свердловской](#)

### Продам гараж, Екатеринбург, ВИЗ, Татищева 49, 700.000 руб., Добродел Юг

<span>Распечатать</span> <span>Сообщить о неточности</span>	
Объект:	Кап. гараж
Адрес:	Екатеринбург, ВИЗ, Татищева 49 (посмотреть на карте)
Длина:	5.7 м
Ширина:	3 м
Оборудован:	Нет
Смотровая яма:	Нет
Овощная яма:	Нет
Вентиляция:	Нет
Отопление:	Нет
Сигнализация:	Нет
Охрана:	Нет
Стадия:	Готов
Цена:	700.000 руб.
<p>Продаются гаражные боксы под домом на Татищева 49, площадью по 17 кв.м., в комплексе два уровня, данные гаражные боксы на нижнем втором уровне.          Есть выход во двор к подъездам, и на детскую площадку.  <b>ДВОР:</b>          - Хорошо изолированные и огороженные детские площадки, есть парковочные места.  <b>ЮРИДИЧЕСКАЯ ЧИСТОТА:</b>          - Гаражи без обременений, залогов, арестов.          - Собственник один, совершеннолетний, не имеет исполнительных листов, банкротом не является, паспорт действительный. Всё проверено!</p>	
<p><b>ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ:</b>          Если у Вас обмен или своя недвижимость еще не продана, предложите нам, возможно сейчас на нее есть покупатель!</p>	
<p>Никакой комиссии при покупке этой квартиры!</p>	
<p>Хотите посмотреть или возникли вопросы? Звоните!</p>	
Контактная информация	
Агентство недвижимости:	Добродел Юг (член УПН) ООО "ДОБРОДЕЛ"
Время работы:	пн.-пт.: с 9.00 до 20.00, сб.: с 11.00 до 17.00; вс.: 11.00 до 17.00
Телефон агентства:	Многоканальный телефон + 7 (343) 363-06-01
WWW:	http://dobrodel.pf
E-Mail:	dobrodelekb@mail.ru

Продам гараж, Екатеринбург, ВИЗ, Татищева 49, 700.000 руб., Добродел Юг

Свердловской области  
новое жилье  
новое жилье вне Свердловской

частки  
в сады  
недвижимость  
до офисы  
свая недвижимость  
енная недвижимость  
вас  
ия недвижимость

гов недвижимости  
жи  
в недвижимости  
коммерческих объектов  
жилых объектов  
вжности  
вкву на кредит  
Екатеринбурга  
оперативны

ВАРИАНТЫ

АЦИЯ

И  
ОННЫЙ ЦЕНТР

СТЬ

Распечатать Сообщить о неточности

Объект:	Кап. гараж
Адрес:	Екатеринбург, ВИЗ, Татищева 49 (посмотреть на карте)
Длина:	2.8 м
Ширина:	6 м
Высота:	2.7 м
Оборудован:	Нет
Смотровая яма:	Нет
Овощная яма:	Нет
Вентиляция:	Нет
Отопление:	Нет
Сигнализация:	Нет
Охрана:	Нет
Стадия:	Готов
Цена:	700.000 руб.

Продается гаражный бокс под домом на Татищева 49, площадью по 16,7 кв.м., в комплексе два уровня, данные гараж на нижнем втором уровне. Есть выход во двор к подъездам, и на детскую площадку.

ДВОР:  
- Хорошо изолированные и огороженные детские площадки, есть парковочные места.

ЮРИДИЧЕСКАЯ ЧИСТОТА:  
- Гаражи без обременений, залогов, арестов.  
- Собственник один, совершеннолетний, не имеет исполнительных листов, банкротом не является, паспорт действительный. Все проверено!

ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ:  
Если у Вас обмен или своя недвижимость еще не продана, предложите нам, возможно сейчас на нее есть покупатель!

Никакой комиссии при покупке этой квартиры!

Хотите посмотреть или возникли вопросы? Звоните!

Контактная информация

Агентство недвижимости:	Добродел Юг (член УПН) ООО "ДОБРОДЕЛ"
Время работы:	пн.-пт.: с 9.00 до 20.00, сб.: с 11.00 до 17.00; вс.: 11.00 до 17.00
Телефон агентства:	Многоканальный телефон + 7 (343) 363-06-01
WWW:	http://добродел.рф
E-Mail:	dobrodelekb@mail.ru

Продам гараж, Екатеринбург, ВИЗ, Фролова 25, 600.000 руб., Л & ПАРТНЕРЫ

Свердловской области  
вне Свердловской

Смотреть информацию об объекте на сайте агентства

ость  
вжность  
вжность

имность

вжности

имности  
имности  
ских объектов  
ектов  
ги  
зелиг  
нбурга  
ы

П

ЦЕНТР

Распечатать Сообщить о неточности

Объект:	Кап. гараж
Адрес:	Екатеринбург, ВИЗ, Фролова 25 (посмотреть на карте)
Тип:	Подземный
Материал стен:	Кирпич
Длина:	5 м
Ширина:	4 м
Высота:	3 м
Этаж:	0
Оборудован:	Нет
Смотровая яма:	Нет
Овощная яма:	Нет
Электричество:	220
Вентиляция:	Есть
Отопление:	Нет
Сигнализация:	Нет
Охрана:	Есть
Год постройки:	2005
Стадия:	Готов
Ипотека:	Возможна
Цена:	600.000 руб. Отправить заявку на кредит

Предлагаем к продаже подземный гараж, расположенный по адресу ул. Фролова, 25.

Въезд с торца дома, напротив Визави. Гараж площадью 20 кв.м., оснащен - электричеством, вентиляцией. На въезде установлены автоматические ворота. Охрана. Цена минимальная по району. ТОРГ!

Контактная информация

Агентство недвижимости:	Л & ПАРТНЕРЫ (член УПН) ООО "Фирма "Л & ПАРТНЕРЫ"
Время работы:	с 9.00 до 21.00
Телефон агента:	89120527522
Телефон агентства:	370-15-29, 370-56-66, 370-31-12
WWW:	http://www.lpartners.ru, http://www.new.lpartners.ru
E-Mail:	lpartners1@mail.ru

https://upn.ru/realty\_garages\_sale\_info/20000446-3005.htm

Яндекс | Авиабилеты | Mail.Ru: почта, пои... | Google | E1 | УПН | Публичная кадаст... | Ставки рынка ГКО... | Продам земельны... | Сведения о госуда... | Yc

Свердловской области  
Екатеринбург  
Екатеринбург

## Продам гараж, Екатеринбург, ВИЗ, Школьников 8, 650.000 руб., Добродел Академический

[Д](#)  
[В](#)  
[ЖИМОСТЬ](#)  
[СЫ](#)  
[НЕДВИЖИМОСТЬ](#)  
[НЕДВИЖИМОСТЬ](#)  
  
[ВИЖИМОСТЬ](#)  
  
[ДВИЖИМОСТИ](#)  
  
[ВИЖИМОСТИ](#)  
[ЧЕВЕСКИХ ОБЪЕКТОВ](#)  
[ОБЪЕКТОВ](#)  
[ЛОСТИ](#)  
[В КОРЯДИТ](#)  
[ВОИНБУРГА](#)  
[ТИВЫ](#)

АНТИ\*

<span>Распечатать</span> <span>Сообщить о неточности</span>	
Объект:	Кап. гараж
Адрес:	Екатеринбург, ВИЗ, Школьников 8 (посмотреть на карте)
Длина:	6 м
Ширина:	3 м
Оборудован:	Нет
Смотровая яма:	Нет
Овощная яма:	Нет
Вентиляция:	Нет
Отопление:	Нет
Сигнализация:	Нет
Охрана:	Нет
Стадия:	Готов
Цена:	650.000 руб.
Подземный гараж. На въезде автоматическая дверь (с брелка), имеются стеллажи, недавно сделан ремонт, залита стяжка.	
Контактная информация	
Агентство недвижимости:	Добродел Академический (член УПН) ООО "ОПТИМИСТ"
Время работы:	с 9.00 до 21.00
Телефон агента:	89506434839
Телефон агентства:	+7 (343) 385-58-53
WWW:	http://добродел.рф
E-Mail:	dobrodelekb1@mail.ru



*Приложение 3*  
*Документы, подтверждающие*  
*юридический статус Оценщика.*





ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Басырова Ирина Борисовна

*(фамилия, имя и отчество)*

паспорт: серия 6511 № 002966, выдан 15.10.2010г.  
Отделом УФМС России по Свердловской области в Кировском р-не  
гор. Екатеринбург

*(орган, выдавший документ)*

включен в реестр членов РОО:  
« 11 » июня 2008г., регистрационный № 004573  
Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано « 05 » августа 2018 года.

Президент  С.А. Табакова



**0025390 \***



**ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)**  
**№ 433-121121/18 / 0325R/776/00002/18 - 004573 от «07» сентября 2018 г.**  
**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщик и Страхователь заключили Договор страхования № 433-121121/18 / 0325R/776/00002/18 - 004573 от «07» сентября 2018 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 12.12.2017г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования). Данный Договор (Страховой Полис) является Договором страхования в соответствии со статьей 940 Гражданского Кодекса РФ

<b>1. СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	1.1. <b>Басьярова Ирина Борисовна</b> Паспортные данные: Сер. 6511 №002966 выдан Отделом УФМС России по Свердловской области в Кировском р-не гор. Екатеринбурга (код подразделения - 660-004) 15.10.2010 Адрес регистрации: 620144, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, д. 121, кв./оф. 58
<b>2. СОСТРАХОВЩИКИ:</b>	2.1. <b>СПАО «Ингосстрах»</b> (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%. Адрес местонахождения: Россия, 117997, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г., эл. адрес: prof-msk@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77 2.2. <b>АО «АльфаСтрахование»</b> (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, Лицензия ЦБ РФ СИ № 2239 от 13.11.2017 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88
<b>3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>	3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам. 3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Состраховщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему требований (имущественных претензий), связанных с осуществлением оценочной деятельности.
<b>4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>	4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой организацией (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления требований (имущественных претензий) третьих лиц.
<b>5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):</b>	5.1. С «01» января 2019 года по «30» июня 2020 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
<b>6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:</b>	6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
<b>7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:</b>	7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
<b>8. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ:</b>	8.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере <b>300 000 (Триста тысяч) рублей</b> . 8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере <b>100 000 (Сто тысяч) рублей</b> .
<b>9. ФРАНШИЗА:</b>	9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
<b>10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</b>	10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежащим исполнителем своей обязанности по оплате страховой премии согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя. 10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	<p align="center"><b>СОСТРАХОВЩИК 1- СПАО «Ингосстрах»</b></p> <p>От Состраховщика 1- СПАО «Ингосстрах»  (Начальник отдела страхования физических и профессиональных рисков  Архангельский С.В. на основании доверенности от № 5798245-3/17 от 20.11.2017г.  и №9368/18 от 21.08.2018г. от АО «АльфаСтрахование»)</p>
<i>Басьярова Ирина Борисовна</i>	



**ДОГОВОР**  
**обязательного страхования ответственности юридического лица,**  
**заключившего с заказчиком договор на проведение оценки**  
**№ V51266-0000112**

Настоящий договор обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (далее – Договор) заключен на основании письменного заявления Страхователя от «20» декабря 2018 г. (Приложение №1 к настоящему Договору) в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков» Страховщика от 19.07.2016 (далее - Правила страхования - Приложение №2 к настоящему Договору).

<b>СТРАХОВЩИК</b>	<b>ООО СК «ВТБ Страхование»</b> Филиал в г. Екатеринбурге, ул. Бориса Ельцина, 1а телефон: (343) 2727999. Банковские реквизиты: ИНН 7702263726; Р/с № 40701810128020002583 в филиале Банк ВТБ (ПАО) г. Екатеринбург; К/с30101810400000000952; БИК 046577952 <small>Наименование филиала, адрес месторасположения филиала, телефон</small>
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ</b>	<b>Общество с ограниченной ответственностью «Фирма «ЭКСИН»</b> <small>Полное наименование юр. лица / ФИО физ. лица</small>
<b>ЛИЦО, ОТВЕТСТВЕННОСТЬ КОТОРОГО ЗАСТРАХОВАНА</b>	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Страхователь</b> <small>Полное наименование юр. лица</small> Далее по тексту настоящего Договора под Страхователем также понимается Лицо, ответственность которого застрахована, если прямо не оговорено иное
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ</b>	Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском наступления ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки и (или) ответственности за причинение вреда имуществу Третьих лиц в результате нарушения требований Закона «Об оценочной деятельности», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности при определении: <input checked="" type="checkbox"/> рыночной стоимости объекта оценки; <input checked="" type="checkbox"/> инвестиционной / ликвидационной стоимости объекта оценки; <input checked="" type="checkbox"/> кадастровой стоимости объекта оценки.
<b>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ</b>	Установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, и (или) ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона «Об оценочной деятельности», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. <small>Условия признания факта наступления страхового случая; в соответствии с п.4.4. Правил страхования. Исключения; в соответствии с п.п. 4.7.-4.9. Правил страхования</small>
<b>ВЫГОДОПРИБРАТЕЛИ</b>	Третье лицо, имущественным интересам которого может быть причинен ущерб (вред) при наступлении страхового случая. В части расходов, указанных в пп.11.4.3., 11.4.4. Правил страхования третье лицо выгодоприобретателем не является.
<b>СТРАХОВАЯ СУММА</b>	<b>100 000 000,00</b> (Сто миллионов) рублей 00 копеек <small>Цифрами и прописью</small>
<b>ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПО ОДНОМУ СТРАХОВОМУ СЛУЧАЮ</b>	<b>100 000 000,00</b> (Сто миллионов) рублей 00 копеек <small>Цифрами и прописью</small>
<b>БЕЗУСЛОВНАЯ ФРАНШИЗА</b>	<b>100 000,00</b> (Сто тысяч) рублей 00 копеек, по каждому страховому случаю <small>Цифрами и прописью</small>
<b>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ</b>	<b>29 000,00</b> (Двадцать девять тысяч) рублей 00 копеек <small>Цифрами и прописью</small> Страховая премия уплачивается единовременным платежом в срок до «29» декабря 2018 г.
<b>СРОК СТРАХОВАНИЯ</b>	Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут «01» января 2019 г. и заканчивается в 24 часа 00 минут «31» декабря 2019 г. <small>Страхование, обусловленное настоящим Договором, распространяется на случаи причинения вреда, произошедшие не ранее 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страховой премии.</small>
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ</b>	Приложение №1 Заявление на страхование от «20» декабря 2018 г. Приложение №2 Правила страхования.
<b>ДАТА И МЕСТО ВЫДАЧИ</b>	« 21 » декабря 2018 г. город Екатеринбург

<b>Страховщик</b>	<b>ООО СК «ВТБ Страхование»</b>	<b>Страхователь</b>	<b>ООО «Фирма «ЭКСИН»</b>
<b>Адрес местонахождения</b>	Чистопрудный бульвар, д. 8, стр. 1, Москва, 101000	<b>Адрес местонахождения</b>	620014, г. Екатеринбург, ул. 8Марта, д.12А, офис 305-306
<b>Почтовый адрес:</b>	Филиал в г. Екатеринбурге, ул. Бориса Ельцина, 1а	<b>Почтовый адрес:</b>	620014, г. Екатеринбурга, ул. 8Марта, д.12А, офис 305-306
<b>ИНН</b>	7702263726 КПП 997950001	<b>ИНН</b>	6660087626 КПП
<b>БИК</b>	046577952	<b>БИК</b>	046577545
<b>Расчетный счет</b>	40701810128020002583	<b>Расчетный счет</b>	40702810300630000721
<b>Банк</b>	филиал Банк ВТБ (ПАО) г. Екатеринбург	<b>Банк</b>	Банк в Филиале «Уральский» Банка ВТБ (ПАО) г. Екатеринбург
<b>Кор. счет</b>	30101810400000000952	<b>Кор. счет</b>	30101810765770000545
<b>Представитель Страховщика</b>	<b>А.В. Кузнецов</b> <small>Подпись</small>	<b>Представитель Страхователя</b>	<b>Доронина Г.В.</b> <small>Подпись</small>
<b>На основании</b>	Доверенности №016/18 от 14.02.2018 г.	<b>На основании</b>	Устава

Один экземпляр настоящего Договора и Правила страхования получил.