



ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № ЗАКАЗ-ДПА-ОТКРЫТИЕ-38254

" Определение рыночной стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу: г. Екатеринбург, ул. Уральская, сооружение 3а "

Дата оценки: 20 января 2022 г.

Дата составления: 24 января 2022 г.

Заказчик: ПАО Банк "ФК Открытие"

Исполнитель: ООО "ЭсАрДжи-Консалтинг"

Москва 2022

Исполнительное резюме

В соответствии с Договором № 210026-ОН от 29 января 2021 г. и с Заявкой на оценку № 38254, ООО "ЭсАрДжи-Консалтинг" произвело оценку величины рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: г. Екатеринбург, ул. Уральская, сооружение 3а.

Оценка имущества проведена по состоянию на 20 января 2022 г. В понимании ООО "ЭсАрДжи-Консалтинг" настоящий отчет может быть использован Заказчиком в качестве официального документа, определяющего рыночную стоимость объекта оценки.

На основании информации, представленной и проанализированной в Отчете об оценке № ЗАКАЗ-ДПА-ОТКРЫТИЕ-38254 от 24 января 2022 г., с учетом ограничивающих условий и сделанных допущений, специалистом ООО "ЭсАрДжи-Консалтинг" сделан следующий вывод о следующем:

- рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки, с учетом НДС, округлено¹ составляет:

2 280 000 (Два миллиона двести восемьдесят тысяч) рублей.

- рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки, без учета НДС, округлено составляет:

1 900 000 (Один миллион девятьсот тысяч) рублей.

В том числе:

Наименование	Стоимость с учетом НДС, руб.	Стоимость без учета НДС, руб.
Нежилое помещение 66:41:0000000:56113 общей площадью 16,2 кв. м	537 000,00	447 500,00
Нежилое помещение 66:41:0000000:56100 общей площадью 16,9 кв. м	560 000,00	466 666,67
Нежилое помещение 66:41:0000000:56108 общей площадью 18,5 кв. м	613 000,00	510 833,33
Нежилое помещение 66:41:0000000:56088 общей площадью 17,2 кв. м	570 000,00	475 000,00

Настоящая оценка проведена в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в действующей редакции), Федеральными стандартами оценки, утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297, 298, 299 (ФСО 1,2,3), от 25 сентября 2014 г. № 611 (ФСО 7) и правилами саморегулируемой организации, в которой состоит оценщик, подписавший настоящий отчет.

Необходимо принять во внимание, что цена, установленная в случае реальной сделки купли-продажи, может отличаться от стоимости, определенной в ходе оценки, вследствие таких факторов, как мотивы сторон, умение сторон вести переговоры, условия сделки, иные факторы.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

С уважением,
Старший руководитель проектов
ООО "ЭсАрДжи-Консалтинг"

Т. М. Водилина

¹ Рыночная стоимость в представленных в исполнительном письме итогах округлена до тысяч рублей

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	7
3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	8
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	10
4.1. Сведения о Заказчике	10
4.2. Сведения об Исполнителе и Оценщике	10
4.3. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки специалистах и организациях	11
5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	12
5.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	12
5.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	12
5.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	12
5.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки	12
5.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	13
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
6.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	14
6.2. Описание прав, подлежащих оценке в рамках настоящего отчета	14
6.3. Описание местоположения, количественных и качественных характеристик объекта оценки	16
6.3.1. Описание местоположения, объекта оценки	16
6.3.2. Описание количественных и качественных характеристик объекта оценки	17
6.4. Сведения о текущих арендаторах	22
7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ	23
7.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе	23
7.2. Основные экономические и социальные показатели РФ январь-ноябрь 2021 г.	23
7.3. Обзор рынка гаражей г. Екатеринбурга по состоянию дату оценки	24
7.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос и предложение с приведением интервалов значений этих факторов	29
8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	31
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	32
9.1. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов	32

9.2. Определение стоимости сравнительным подходом	34
9.2.1. Обоснование выбора подхода.....	34
9.2.2. Обоснование выбора метода оценки.....	34
9.2.3. Последовательность реализации метода	35
9.2.4. Обоснование выбора единицы сравнения	36
9.2.5. Обоснование выбора элементов сравнения.....	36
9.2.6. Репрезентативная (представительная) выборка объектов-аналогов.....	36
9.2.7. Анализ различия в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов).....	40
9.2.8. Расчет рыночной стоимости объекта оценки	41
9.2.9. Расчет стоимости объектов, входящих в состав Объекта оценки	44
10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ.....	45
11. ПРИЛОЖЕНИЕ №1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	46
12. ПРИЛОЖЕНИЕ №2. АКТ ОСМОТРА	47
13. ПРИЛОЖЕНИЕ №3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА И ИСПОЛНИТЕЛЯ	49
14. ПРИЛОЖЕНИЕ № 4. ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ ОТЧЕТА.....	55
15. ПРИЛОЖЕНИЕ № 5. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	59

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	Гаражные боксы, 4 шт. по адресу: г. Екатеринбург, ул. Уральская, сооружение 3а
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	- бокс КИ-12919, 16,2 кв. м, пом. 4 (Ки-12919) кадастровый номер 66:41:0000000:56113; - бокс КИ-129954, 16,90 кв. м, бокс 39, кадастровый номер 66:41:0000000:56100; - бокс КИ-12918, 18,50 кв. м, пом. 3 (Ки-12918), кадастровый номер 66:41:0000000:56108; - бокс Ки-12983, 17,2 кв. м., пом. 68 (Ки-12983), кадастровый номер 66:41:0000000:56088
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Полный перечень документов, содержащих характеристики оцениваемого объекта, представлен в разделе 6.1 Отчета
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности
Ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Оценке подлежит право собственности без учета ограничений и обременений прав. Ограничения (обременения) прав см. в разделе 6.2
Цель оценки	Определение стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Установление начальной реализационной стоимости
Вид стоимости	Рыночная
Дата оценки	20 января 2022 г.
Допущения, на которых должна основываться оценка	1. Исполнитель исходит из того, что предоставленная информация и данные являются точными и правдивыми. 2. Перед Исполнителем не ставится задача, и они не проводят как часть настоящего исследования специальные экспертизы – юридическую экспертизу правового положения оцениваемых объектов (собственность считается свободной от каких-либо претензий и исков третьих сторон), технологическую экспертизу, санитарно-гигиеническую, экологическую экспертизу. 3. Работа по техническому освидетельствованию Объекта оценки должна быть выполнена в объеме, согласованном с клиентом, за наличие скрытых дефектов, обнаружение которых не предусмотрено заданием, ответственность Исполнитель не несет. 4. От Исполнителя не требуется представлять интересы в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного Объекта, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда. 5. Данная оценка действительна лишь на дату оценки и для цели, указанной в отчете. Оценщики не принимают на себя никакой ответственности за изменение социальных, экономических и физических факторов и изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после этой даты, и таким образом повлиять на стоимость Объекта оценки. 6. Отчет об оценке достоверен только в приведенном объеме. Использование отдельных положений и выводов отчета вне его контекста является неверным и может привести к искажению ситуации. 7. Отчет об оценке имущества представляет собой точку зрения Исполнителя без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации имущества. 8. Итоговая величина стоимости Объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с Объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 (шести) месяцев. 9. Итоговый результат оценки стоимости приводится без суждения о возможных границах интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться эта стоимость. 10. Более частные допущения могут быть приведены в Отчете об оценке.
Результат определения стоимости	Итоговый результат оценки стоимости приводится без суждения о возможных границах интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться эта стоимость

Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра, если таковые существуют	Отсутствуют
Необходимость привлечения отраслевых экспертов	На этапе подготовки задания на оценку сторонами договора не выявлена потребность привлечения отраслевых экспертов
Требования по учету обременений и обязательств, информация о которых имеется в свободном доступе и (или) представлена Оценщику сторонами договора, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки	Обременения и обязательства, информация о которых имеется в свободном доступе, оказывающие влияние на стоимость объекта оценки, не выявлены
Иные расчетные величины (по согласованию с заказчиком или банком)	Отсутствуют
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки	Не выявлена
<i>Источник информации: Договор на проведение оценки № 210026-ОН от 29 января 2021 г. и Заявка на оценку № 38254</i>	

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Оценщик осуществил оценку и составил Отчет в соответствии с действующими на дату составления Отчета федеральными стандартами оценки:

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

Федеральные стандарты оценки (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7) являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в действующей редакции).

Кроме того, Оценщик использовал стандарты и правила саморегулируемой организации, в которой он состоит, в части, не противоречащей ФСО.

Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Оценщик, обязательны к применению при осуществлении оценочной деятельности, в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в действующей на дату составления отчета редакции).

3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

Следующие допущения и ограничительные условия являются неотъемлемой частью данного отчета.

Общие допущения

- В процессе проведения оценки и подготовки настоящего отчета Оценщик исходил из того, что предоставленная Заказчиком информация являлась точной и достоверной, и не проводил ее проверки. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность предоставленной информации.
- Отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте целях. Понимается, что проведенный Оценщиком анализ и данные им заключения не содержат полностью или частично предвзятых мнений.
- Согласно установленным профессиональным стандартам, Оценщик сохранит конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.
- От Оценщика не требуется проводить дополнительные работы или давать показания и присутствовать в суде в связи с объектом оценки, если только не будут заключены иные соглашения.
- Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
- Расчеты проведены с помощью программного продукта MS Excel 2010. Функция "Точность как на экране" не использована, что обеспечивает большую точность вычислений, однако, дает погрешность в визуализации данных.
- В рамках настоящего отчета некоторые данные (например, площадь, цена, величина арендной ставки, точный адрес) по объектам-аналогам могут отличаться от информации, опубликованной на интернет-страницах, в периодической печати, и от приложенных к Отчету распечаток. Это связано с тем, что в процессе оценки Оценщиком проводились телефонные переговоры с собственниками и представителями собственников объектов-аналогов. В Отчете указываются уточненные данные по объектам-аналогам, выявленные в процессе проведения телефонных переговоров.
- Представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, и на него нет притязаний со стороны третьих лиц.
- Оценка производится в предположении о том, что все необходимые для эксплуатации по предполагаемому назначению решения законодательных и исполнительных органов власти РФ, а также органов местного самоуправления существуют, либо могут быть получены, или обновлены.
- Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые будут представлены Заказчиком как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.

- Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором.
- В расчетных таблицах, которые будут представлены в Отчете, будут приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели будут получены при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с указанными в Отчете.
- Информация, на основании которой была определена рыночная стоимость объекта оценки, является достоверной и достаточной. Тем не менее, не следует исключать возможность существования дополнительной информации, способной оказать влияние на рыночную стоимость и величину арендной платы оцениваемых объектов.
- Оценка проводится из предположения о том, что вся информация предоставлена в полном объеме, точна, надежна и достоверна и отражает знания и ожидания Заказчика в отношении финансовой позиции, перспектив, рисков и прочих значимых аспектов, влияющих на рыночную стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки.
- Оценщик не занимался измерениями физических параметров строений и сооружений (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за соответствующие данные. Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину рыночной стоимости строений и сооружений, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре объектов. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.

Специальные допущения

- На дату оценки оцениваемый объект имеет обременение в виде ипотеки (залоге). Ст. 342 Гражданского кодекса РФ и ст. 43–46 ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" предусматривают, что имущество, заложенное по договору об ипотеке в обеспечение исполнения одного обязательства (предшествующая ипотека), может быть предоставлено в залог в обеспечение исполнения другого обязательства того же или иного должника тому же или иному залогодержателю (последующая ипотека). На основании этого определение рыночной стоимости для целей настоящего отчета производилось без учета данного обременения.

В случае возникновения прочих дополнительных условий, допущений и ограничений, не указанных в данном разделе, они будут отмечены Оценщиком в соответствующей части Отчета.

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

4.1. Сведения о Заказчике

Табл. 4.1

Сведения о Заказчике оценки

Организационно-правовая форма и полное наименование	Публичное акционерное общество Банк "Финансовая Корпорация Открытие"
Сокращенное наименование	ПАО Банк "ФК Открытие"
Место нахождения (юридический адрес)	115114, г. Москва, ул. Летниковская, д. 2, стр. 4
ОГРН	1027739019208
Дата присвоения ОГРН ²	от 26.07.2002 г

Источник информации: данные Заказчика

4.2. Сведения об Исполнителе и Оценщике

Табл. 4.2

Сведения об Исполнителе

Организационно-правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью "ЭсАрДжи-Консалтинг" ("SRG-Consulting")
Место нахождения (юридический адрес)	Российская Федерация, 105082, г. Москва, ул. Ф. Энгельса, д. 75, стр. 11, оф. 401
ОГРН	1022200911260
Дата присвоения ОГРН	04.12.2002 г.
Сведения о добровольном страховании гражданской ответственности	Страховой полис №180005-035-000165 от 28.09.2018 г. Выдан: Страховая акционерная компания "ЭНЕРГОГАРАНТ" Страховая сумма: 3 000 000 000 руб. Срок действия: с 05.12.2018 г. по 31.01.2022 г.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик, заключил трудовой договор в соответствии со ст. 16 Федерального Закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"	Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор не имеет имущественных интересов в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависел от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Исполнитель полностью соответствует требованиям п. 15.1 Федерального закона РФ от 29.07.98 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в действующей на дату составления Отчета редакции).

² <https://egrul.nalog.ru/>

Сведения об Оценщике

Фамилия Имя Отчество	Водилина Татьяна Михайловна
Номер контактного телефона	+7 495 797 30 31 доб. 1283
Адрес электронной почты	vodilinatm@srgroup.ru
Местонахождение (Почтовый адрес)	Российская Федерация, 105082, г. Москва, ул. Ф. Энгельса, д. 75, стр. 11, офис 503
Трудовой договор	Трудовой договор №41 от 19 июля 2021 г. заключен с ООО "ЭсАрДжи-Консалтинг"
Образование, направление	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности "Оценка недвижимости" №022805-1 от 25.06.2021 г.
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член Саморегулируемой организации оценщиков Ассоциации «Русское общество оценщиков». Свидетельство № 0002390 от 22 июля 2020 г. Местонахождение: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5 Саморегулируемая организация оценщиков Ассоциация «Русское общество оценщиков» (РОО) 22 июля 2020 года была зарегистрирована Главным управлением Министерства юстиции Российской Федерации по Москве.
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП-I № 467266 от 22.06.2011 г., регистрационный номер 03, Федеральное государственное образовательное учреждение Высшего профессионального образования «Северо-Западная академия государственной службы» по программе "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика	Полис № 210SB40R5806 выдан Страховое акционерное общество «ВСК»; срок действия с 01.01.2022 г. по 31.12.2022 г.; страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) руб.
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2010 года
Сведения о независимости оценщика в соответствии со ст. 16 Федерального Закона "Об Оценочной деятельности в Российской Федерации"	Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, не имеет имущественных интересов в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет вещных или обязательственных прав вне договора; Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, а заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Заказчик либо иные заинтересованные лица не вмешивались в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор при проведении оценки. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависел от итоговой величины стоимости объекта оценки.

4.3. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки специалистах и организациях

Для проведения работ по оценке согласно Договору, другие специалисты и организации не привлекались.

5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

5.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Основанием для выполнения оценочных услуг является Договор № 210026-ОН от 29 января 2021 г. и Заявка на оценку №38254.

5.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Табл. 5.1

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Наименование	Кадастровый номер	Общая площадь, кв. м	Адрес расположения
Нежилое здание	66:41:0000000:56113	16,2	Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Уральская, 3-а, пом 4 (Ки-12919)
Нежилое здание	66:41:0000000:56100	16,9	Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Уральская, 3-а, бокс 39
Нежилое здание	66:41:0000000:56108	18,5	Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Уральская, 3-а, пом 3 (Ки-12918)
Нежилое здание	66:41:0000000:56088	17,2	Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Уральская, 3-а, пом 68 (Ки-12983)

Источник информации: данные Заказчика

5.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

На основании предоставленных Заказчиком данных была проведена оценка рыночной стоимости объекта оценки.

При оценке нежилых помещений, входящих в состав объекта оценки, использовались сравнительный и доходный подходы. Затратный подход не применялся.

Табл. 5.2

Результат оценки рыночной стоимости нежилых помещений, входящих в состав объекта оценки, полученный в рамках различных подходов к оценке

№ п/п	Подходы	Рыночная стоимость (с учетом НДС), руб.	Весовой коэффициент, %	Итоговая величина рыночной стоимости, руб.
1	Сравнительный	2 280 000	100%	2 280 000
2	Доходный	-	-	-
3	Затратный	Не применялся	0%	-
			100%	
4	Итого рыночная стоимость с учетом НДС, руб.			2 280 000
5	Итого рыночная стоимость с учетом НДС, руб. (округленно)			2 280 000
6	Итого рыночная стоимость без учета НДС, руб.			1 900 000

Источник информации: расчеты Оценщика

Подробное описание выбора подходов и методов оценки приведено в разделе 9 настоящего отчета об оценке (далее – Отчет).

5.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки

На основании информации, представленной и проанализированной в Отчете об оценке № ЗАКАЗ-ДПА-ОТКРЫТИЕ-38254 от 24 января 2022 г., с учетом ограничивающих условий и сделанных допущений, специалистом ООО "ЭсАрДжи-Консалтинг" сделан следующий вывод о следующем:

- рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки, с учетом НДС, округлено³ составляет:

2 280 000 (Два миллиона двести восемьдесят тысяч) рублей.

³ Рыночная стоимость округлена до тысяч рублей

- рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки, без учета НДС, округлено составляет:

1 900 000 (Один миллион девятьсот тысяч) рублей.

Оценщик

Т.М. Водилина

5.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

- Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.
- Полученные в результате исследований Оценщиком выводы о стоимости объекта оценки могут использоваться только Заказчиком в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки.
- В настоящем Отчете содержатся предположения и выводы Оценщика, которые предполагаются правомерными и обоснованными. Пользователь отчета, использующий настоящий Отчет, может иметь отличное от Оценщика мнение, что может потребовать проведения дополнительного анализа и финансово-правовой проверки. Поэтому Отчет не может являться единственным источником информации для принятия каких-либо решений.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что какая-либо сделка с Объектом оценки будет проведена по указанной стоимости.

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Табл. 6.1

Перечень документов

№ п/п	Наименование документа
1	Выписка от 30.12.2021 № 99/2021/441585444
2	Выписка от 30.12.2021 № 99/2021/441586355
3	Выписка от 30.12.2021 № 99/2021/441587095
4	Выписка от 30.12.2021 № 99/2021/441585515

Источник информации: документы Заказчика

Копии документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, приведены в разделе 13 Отчета.

6.2. Описание прав, подлежащих оценке в рамках настоящего отчета

Табл. 6.2

Описание прав на нежилые помещения, входящие в состав объекта оценки

Наименование	Нежилое помещение кад. № 66:41:0000000:56113	Нежилое помещение кад. № 66:41:0000000:56100	Нежилое помещение кад. № 66:41:0000000:56108	Нежилое помещение кад. № 66:41:0000000:56088
Правообладатель	Сарбаев Антон Евгеньевич			
Вид, номер и дата государственной регистрации права:	Собственность, № 66:41:0000000:56113-66/199/2021-19 от 25.11.2021	Собственность, № 66:41:0000000:56100-66/199/2021-15 от 25.11.2021	Собственность, № 66:41:0000000:56108-66/199/2021-15 от 25.11.2021	Собственность, № 66:41:0000000:56088-66/199/2021-15 от 25.11.2021
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	№ 66:41:0000000:56113-66/199/2021-21 от 25.11.2021 (Ипотека) № 66:41:0000000:56113-66/199/2021-20 от 25.11.2021 (Залог в силу закона)	№ 66:41:0000000:56100-66/199/2021-17 от 25.11.2021 (Залог в силу закона)	№ 66:41:0000000:56108-66/199/2021-17 от 25.11.2021 (Залог в силу закона); № 66:41:0000000:56108-66/199/2021-16 от 25.11.2021 (Залог в силу закона)	№ 66:41:0000000:56088-66/199/2021-17 от 25.11.2021 (Залог в силу закона) № 66:41:0000000:56088-66/199/2021-16 от 25.11.2021 (Залог в силу закона)

Источник информации: документы Заказчика

Учитывая цели оценки и предполагаемое использование результатов оценки, данные обременения в дальнейших расчетах не учитывались.

Оценке подлежит право собственности без учета ограничений и обременений прав.

6.3. Описание местоположения, количественных и качественных характеристик объекта оценки

Целью данного раздела Отчета является анализ экономических, физических и прочих характеристик объектов, определяющих или оказывающих влияние на стоимость объекта, его привлекательность для конечных потребителей (арендаторов).

6.3.1. Описание местоположения, объекта оценки

Табл. 6.3

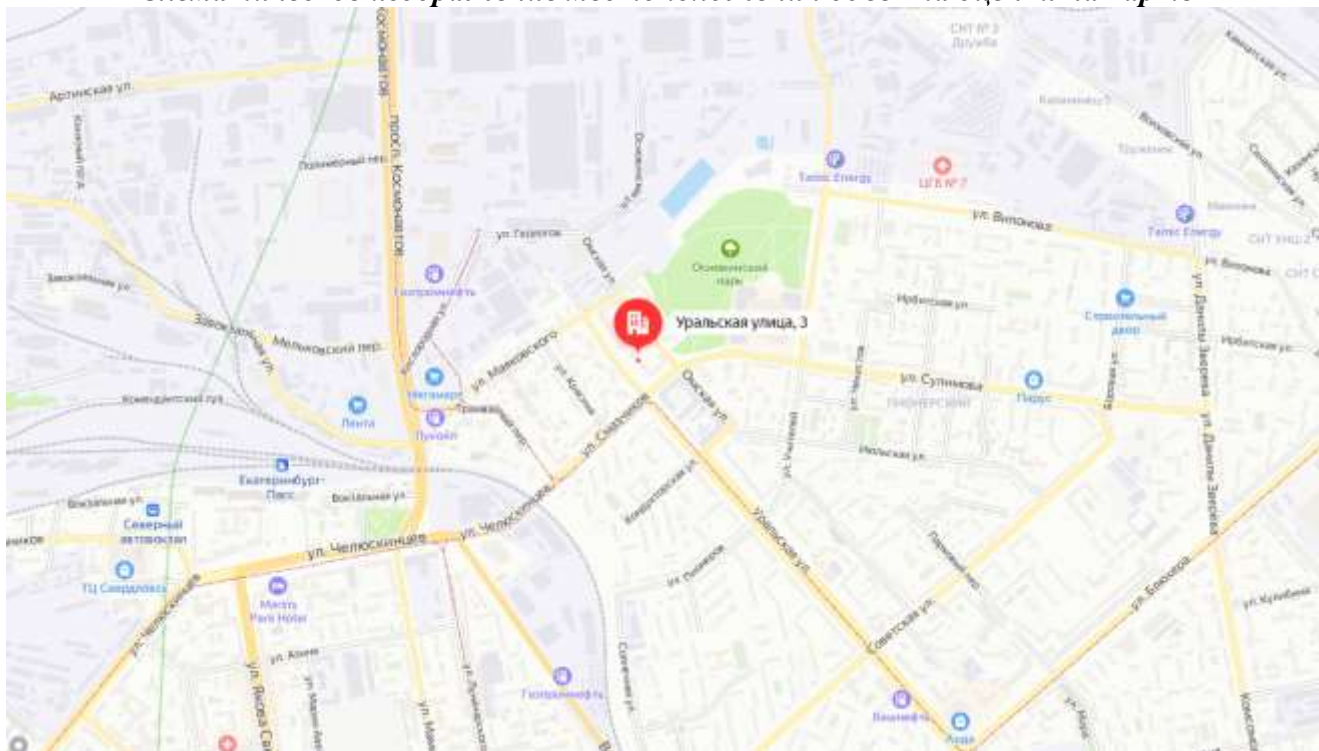
Характеристика местоположения объекта оценки

Наименование параметра	Значение
Адрес	г. Екатеринбург, ул. Уральская, сооружение 3а
Локальное местоположение	окраины города, промзоны
Расположение относительно первой линии улицы	внутри квартала
Типичное использование окружающей застройки	объекты производственно-складского назначения
Транспортная доступность	объект оценки характеризуется хорошей транспортной доступностью, находясь в непосредственной близости от остановок общественного транспорта
Экономическое местоположение	объект недвижимого имущества расположен в зоне сложившегося района
Социальная инфраструктура	район обеспечен всеми объектами социальной инфраструктуры
Социальная репутация	район с устойчивым спросом на коммерческую (производственно-складскую) недвижимость
Внешнее благоустройство	территория благоустроена, перед объектом недвижимого имущества располагаются проезды и тротуары

Источник информации: данные Заказчика и анализ местоположения, проведенный Оценщиком

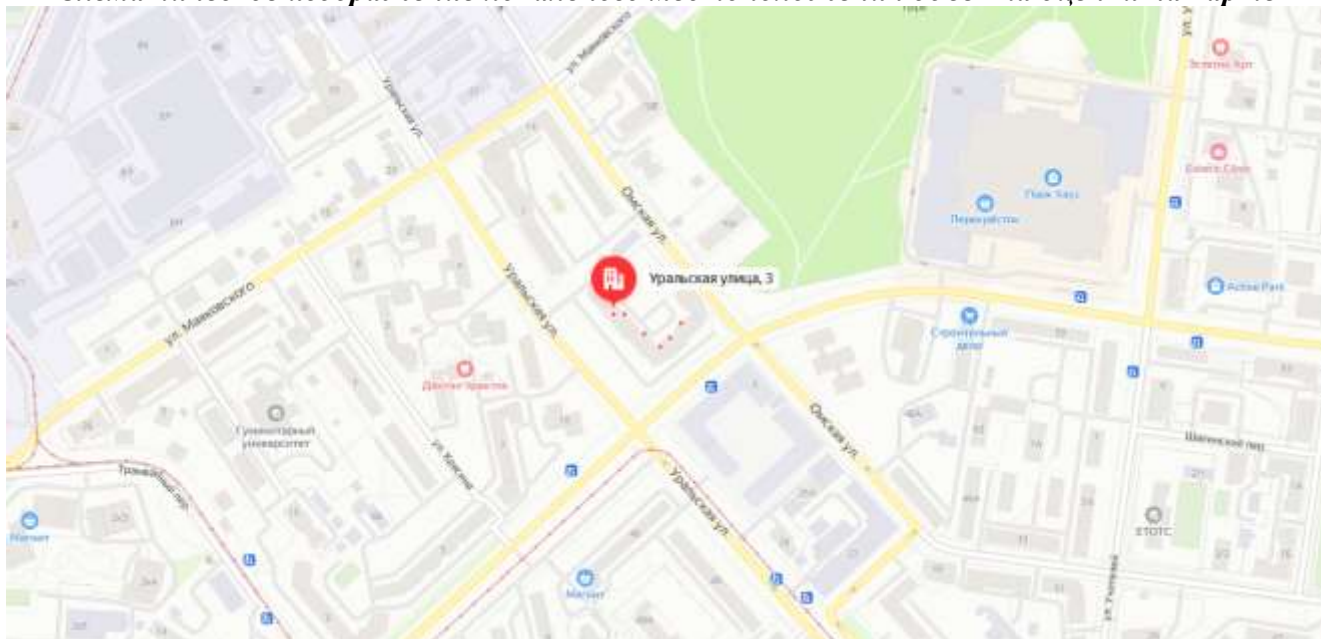
Рисунок 6.1

Схематическое изображение местоположения объекта оценки на карте



Источник информации: <http://maps.yandex.ru/>

Схематическое изображение локального местоположения объекта оценки на карте



Источник информации: <http://maps.yandex.ru/>

Далее представлены фотографии ближайшего окружения объекта оценки.

Преимущества и недостатки местоположения объекта оценки

Местоположение объекта оценки характеризуется хорошей транспортной доступностью, является привлекательным для размещения объекта производственно-складского назначения.

Основные преимущества местоположения объекта оценки:

- хорошая пешеходная и транспортная доступность;

Основные недостатки местоположения объекта оценки:

- не выявлено.

6.3.2. Описание количественных и качественных характеристик объекта оценки

Табл. 6.4

Количественные и качественные характеристики нежилых зданий, входящих в состав объекта оценки

Наименование параметра	Нежилое помещение кад. № 66:41:0000000:56113	Нежилое помещение кад. № 66:41:0000000:56100	Нежилое помещение кад. № 66:41:0000000:56108	Нежилое помещение кад. № 66:41:0000000:56088
Передаваемые имущественные права на земельный участок	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Существующие ограничения (обременения) права	ограничения (обременения) прав см. в разделе 6.2	ограничения (обременения) прав см. в разделе 6.3	ограничения (обременения) прав см. в разделе 6.4	ограничения (обременения) прав см. в разделе 6.5
Кадастровая стоимость, руб.	304 636,76	317 800,07	347 887,66	323 441,50
Кадастровая стоимость, руб./кв./м	18 804,74	18 804,74	18 804,74	18 804,74
Конструктивные характеристики				
Класс конструктивной системы	КС-1	КС-1	КС-1	КС-1
Стены	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Фундамент	н/д	н/д	н/д	н/д
Перекрытия	н/д	н/д	н/д	н/д
Коммуникации				
Доля помещений, обеспеченных электричеством	100%	100%	100%	100%
Доля помещений, обеспеченных водоснабжением и канализацией	0%	0%	0%	0%
Доля помещений, обеспеченных отоплением	0%	6%	11%	17%

Источник информации: документы, представленные Заказчиком; данные Росреестра

Физический износ объекта капитального строительства определялся методом экспертизы состояния по шкале экспертных оценок.

Табл. 6.6

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

Состояние объекта	Характеристика физического состояния	Физический износ, %		
		мин. значение	макс. значение	среднее значение
Отличное	Практически новый объект	0,0%	15,0%	7,5%
Хорошее	Полностью отремонтированный объект со средними сроками эксплуатации	15,0%	35,0%	25,0%
Удовлетворительное	Требующий ремонта объект со средними сроками эксплуатации	35,0%	60,0%	48,0%
Неудовлетворительное	Требующий ремонта объект с продолжительными сроками эксплуатации	60,0%	80,0%	70,0%
Аварийное	Объект с продолжительными сроками эксплуатации. Проведение ремонта экономически нецелесообразно. Возможно вторичное использование материалов по утилизационной стоимости	80,0%	100,0%	90,0%

Источник информации: <http://www.valnet.ru/m7-136.phtml>

В ходе визуального осмотра было выявлено, что нежилые помещения, входящие в состав объекта оценки, находится в хорошем состоянии, данным состоянием соответствует физический износ 25%. По мнению Оценщика, функциональное и внешнее устаревание у оцениваемого объекта недвижимости отсутствуют.

Далее представлены фотографии объекта оценки.

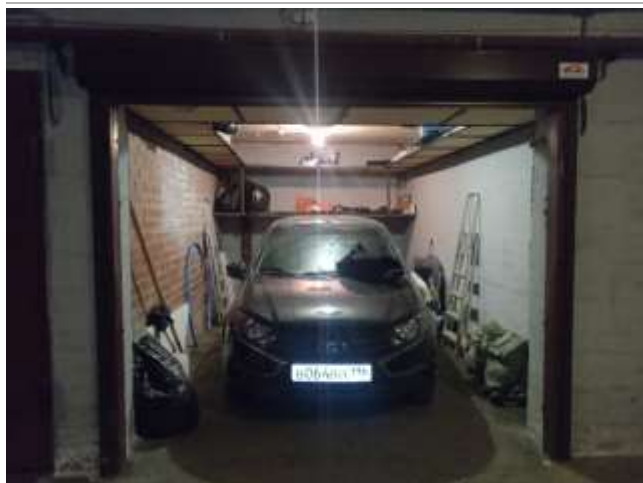
Фотография 6.1

Фотографии оцениваемого объекта





66:41:0000000:56108



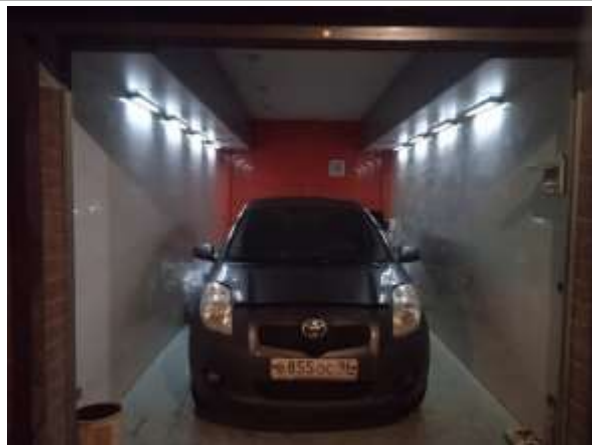
66:41:0000000:56113



66:41:0000000:56100



66:41:000000:56088



Источник информации: визуальный осмотр

Выводы и комментарии

Оцениваемый объект относится к сегменту гаражей. Имеет типичные технико-экономические показатели, что позволяет сопоставить его с рыночными аналогами такого же назначения.

Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, отсутствуют. Других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки, существенно влияющих на его стоимость, не выявлено.

6.4. Сведения о текущих арендаторах

Оценщику не был предоставлен договор аренды, подтверждающий наличие арендаторов в оцениваемых помещениях. В связи с этим, сведения о текущих арендаторах отсутствуют.

7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ

7.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе

Ниже Оценщиком представлен краткий макроэкономический обзор Российской Федерации с целью, определить состояние экономики страны в настоящее время, анализа политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторов, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки.

7.2. Основные экономические и социальные показатели РФ январь-ноябрь 2021 г.⁴

Табл. 7.1

Основные экономические и социальные показатели РФ (начало)

	Январь-сентябрь 2021 г.	В % к январю-сентябрю 2020 г.	Справочно январь-сентябрь 2020 г. в % к январю-сентябрю 2019 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	91535,3 ¹⁾	104,6	96,6
Инвестиции в основной капитал, млрд рубле	13504,0	107,6	96,9
Реальные располагаемые денежные доходы		104,1 ²⁾	96,5

(1) Вторая оценка.

(2) Оперативные данные.

Источник информации: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-11-2021.pdf>

Табл. 7.1

Основные экономические и социальные показатели РФ (окончание)

Наименование	Ноябрь 2021 г.	В % к		Январь-ноябрь 2021 г. в % к январю-ноябрю 2020 г.	Справочно		
		ноябрю 2020 г.	октябрю 2021 г.		ноябрь 2020 г. в % к ноябрю 2019 г.	октябрю 2020 г.	Январь-ноябрь 2021 г. в % к январю- ноябрю 2020 г.
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		107,1	97,7	106,4	98,8	97,2	97,1
Индекс промышленного производства		107,0	100,5	105,2	99,0	101,0	97,3
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	788,3	112,9	64,1	98,9	98,1	58,5	101,3
Ввод в действие жилых домов, млн м2 общей площади жилых помещений	9,1	96,6	93,2	125,4	119,5	128,7	102,5
Грузооборот транспорта, млрд т-км	487,1	105,8	97,6	105,7	98,2	97,5	94,8
в том числе железнодорожного транспорта	225,6	103,6	97,4	104,3	102,0	97,4	97,3
Оборот розничной торговли, млрд рублей	3410,6	103,1	97,3	107,5	97,6	98,5	96,7
Объем платных услуг населению, млрд рублей	957,1	114,9	99,2	118,1	88,4	99,4	84,6
Индекс потребительских цен		108,4	101,0	106,5	104,4	100,7	103,2
Индекс цен производителей промышленных товаров		129,2	102,7	124,1	102,4	101,0	96,5
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	3,2	70,1	98,8	85,1	131,6	98,3	124,5
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,8	25,4	95,7	59,0	В 4,7 р.	90,3	В 3,2 р.
Внешнеторговый оборот, млрд долларов США	73,4	145,3	103,1	138,0	83,0	98,0	83,4
в том числе:							
экспорт товаров	46,6	162,8	102,2	145,3	77,3	92,3	77,6
импорт товаров	26,8	122,5	104,8	127,9	91,8	106,8	93,0
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций: номинальная, рублей	54649	108,8	99,7	109,2	104,5	100,2	105,6
реальная		100,6	98,6	102,7	100,5	99,8	102,4

Источник информации: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-11-2021.pdf>

⁴ <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-11-2021.pdf>

Объем ВВП России за III квартал 2021 г. составил в текущих ценах 33911,2 млрд. рублей. Индекс его физического объема относительно III квартала 2020 г. составил 104,3%. Индекс дефлятор ВВП за III квартал 2021 г. по отношению к ценам III квартала 2020 г. составил 117,9%.

Объем ВВП России за январь-сентябрь 2021 г. составил в текущих ценах 91535,3 млрд. рублей. Индекс его физического объема относительно января-сентября 2020 г. составил 104,6%. Индекс-дефлятор ВВП за январь-сентябрь 2021 г. по отношению к ценам января-сентября 2020 г. составил 115,1%.

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в ноябре 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 107,1%, в январе-ноябре 2021 г. - 106,4%.

Индекс промышленного производства в ноябре 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 107,0%, в январе-ноябре 2021 г. - 105,2%.

7.3. Обзор рынка гаражей г. Екатеринбурга по состоянию дату оценки⁵

Нестабильный курс рубля и снижение ставок по вкладам повлияло не только на рынок жилья, выяснили аналитики Авито Недвижимости. Россияне ищут другие объекты для бюджетных вложений средств: за год на 18% увеличился спрос на гаражи и на 40% — на машино-места.

Приобретение гаража в собственность традиционно является крайне важным вопросом для россиян. Безусловно, большинство жителей страны рассматривают покупку гаража, в первую очередь, для личного транспорта — и с этой точки зрения постоянно развивающийся автомобильный рынок стимулирует повышение спроса на данный сегмент недвижимости.

Однако, наличие гаражной постройки в собственности может быть целесообразным не только для автолюбителей — многие используют ее в качестве подсобного помещения: для хранения вещей, домашних заготовок или дачного урожая (если в гараже имеется погреб). А наиболее предприимчивые видят здесь возможность для инвестиций и заработка: например, в случае последующей сдачи в аренду или обустройства в гараже мастерской или небольшого ремонтного сервиса. В условиях второй волны пандемии, экономической неопределенности и плавающего курса национальной валюты приобретение гаража с целью обезопасить свои финансовые сбережения путем их выгодного вложения стало еще более актуальным. Привлекательность данного варианта заключается, прежде всего, в его бюджетности. Цены на рынке жилой недвижимости уже не первый месяц демонстрируют рост, особенно в более доступном сегменте однокомнатных, двухкомнатных квартир и студий, в то время как стоимость гаражей по России осталась на прошлогоднем уровне. В результате, если средняя цена однокомнатной квартиры или студии на вторичном рынке в России в октябре 2021 года составила более 2 млн рублей, то гараж в среднем по стране стоит 250 тыс. руб.

Еще одной причиной оживления в данной категории стали новости о "гаражной амнистии". По данным Росреестра, сейчас из-за отсутствия правоустанавливающих документов около 4,5 млн собственников не могут оформить объекты, а также совершать с ними сделки купли-продажи. О "гаражной амнистии" объявили в начале года, а в сентябре в докладе Президенту Росреестр пообещал принять соответствующий законопроект до конца года, что дополнительно простимулировало рынок. Новым законопроектом устанавливается перечень документов, подтверждающих владение объектом гаражного назначения.

⁵ http://www.rossk.ru/new-section/18/v-rossii-vyros-spros-na-garazhi-i-mashino-mesta/?utm_source=yxnews&utm_medium=desktop&utm_referrer=https%3A%2F%2Fyandex.ru%2Fnews%2Fstory%2FSpros_na_pokupku_garazhej_v_Ekaterinburge_zh_god_vyros_na_28--c64130f03b9edeb5e25eca5209cac2b0

В результате в целом по стране спрос на гаражи в октябре вырос на 18% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Многие варианты уже распроданы: предложение снизилось на 15%, и в среднем на одно объявление приходится три потенциальных покупателя.

Во многих областных центрах темпы роста спроса превысили общероссийские показатели. При этом существенную положительную динамику продемонстрировали города с холодным климатом, где гараж значительно повышает качество жизни и экономит время автовладельца — без укрытия зимой машину зачастую приходится долгое время прогревать или вовсе откапывать из плотных сугробов. В частности, в Новосибирске рост составил 46%, в Красноярске — 39%, в Тюмени — 32%. При этом наибольший дефицит гаражей в соотношении со спросом наблюдается в Санкт-Петербурге и Сочи — там на одно объявление приходится в среднем 6 заинтересованных покупателей.

А вот в Москве, несмотря на самую большую численность населения и развитый автомобильный рынок, на одно объявление в среднем приходится три покупателя. В столице рост рынка сдерживает и активный снос гаражных кооперативов с освобождением участков земли под строительство других объектов городской среды. Одновременно с этим в Москве зафиксированы одни из самых высоких цен на гаражи, которые в среднем составляют 600 тысяч рублей, тогда как размер компенсации от города при принудительном сносе строений значительно ниже.

Самые дорогостоящие гаражи предлагаются для покупки в Сочи — в этом регионе их средняя стоимость в октябре 2021 года составила 1,9 млн рублей. Такие цены обусловлены, в том числе, местной спецификой рынка недвижимости. В Сочи нашел распространение формат так называемых "жилых гаражей" — бюджетных апартаментов, расположенных недалеко от моря и обустроенных в гаражных помещениях. Более высокая стоимость таких помещений влияет на средние показатели в категории

Несколько менее привычные для российских автовладельцев машино-места стоят дороже (в среднем 600 тысяч рублей по России) и вызывают меньший интерес — на одно объявление в среднем по стране приходится один покупатель. Однако этот сегмент рынка недвижимости также развивается: по сравнению с октябрём 2019 года спрос на покупку машино-мест повысился на 40%. В отдельных городах — Севастополе, Челябинске — за год он увеличился более чем в 2,5 раза.

Цены на машино-места выросли на 3% в масштабах всей страны. Во многих крупных городах изменение стоимости за период было более ощутимым, в частности, в Ростове-на-Дону машино-места стали дороже на 31%, а в Самаре — на 19%. Однако подорожание отмечается не везде: в некоторых областных центрах машино-места, напротив, подешевели.

"На сегодняшний день машино-места представляют собой менее востребованный вид недвижимости по сравнению с более привычными российскому рынку гаражами. По сути они лишь относительно недавно стали полноценными объектами недвижимости: с 1 января 2017 вступил в силу Федеральный закон 315-ФЗ от 03.07.2016, согласно которому машино-места — части зданий, сооружений — являются самостоятельными объектами права, что позволяет оформлять их в собственность и совершать сделки с их участием. Это дало мощный толчок к развитию данного рыночного сегмента, что сказывается на спросе. Однако законодательство о паркингах до сих пор имеет множество пробелов, в частности на данный момент не существует законодательных актов, которые делали бы процедуру регистрации машино-мест однозначной и унифицированной.

При этом гаражи, обладающие определенным юридическим статусом, зачастую принадлежат к более бюджетной недвижимости эконом-класса, что делает их более привлекательными для потенциальных покупателей. В таком чувствительном для дополнительных трат сегменте высокая стоимость кадастровой оценки машино-мест и не менее высокие налоги на их

содержание являются серьезными аргументами не в пользу приобретения подобных объектов. Так, по данным за октябрь этого года предложение машино-мест на российском рынке примерно в 8,5 раз меньше, чем количество гаражей в продаже"

Цены предложений объектов производственно-складского назначения в районе расположения оцениваемого помещения, находится в диапазоне от 32 000 до 38 000 руб./кв. м (с учетом НДС) без учета торга.

Табл. 7.2

**Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений по продаже
объектов, сопоставимых оцениваемому**

Показатель	Объект сравнения № 1	Объект сравнения № 2	Объект сравнения № 3	Объект сравнения № 4	Объект сравнения № 5	Объект сравнения № 6
Передаваемые имущественные права на здание	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Условия финансирования состоявшейся или типичные условия предполагаемой сделки	типичные условия	типичные условия	типичные условия	типичные условия	типичные условия	типичные условия
Отличие цены предложения от цены сделки	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	Январь 2022	Январь 2022	Январь 2022	Январь 2022	Январь 2022	Январь 2022
Адрес	Свердловская область, Екатеринбург, р-н Кировский, мкр. Пионерский, ул. Уральская, 3	Свердловская область, Екатеринбург, р-н Кировский, мкр. Пионерский, Уральская ул., 3	Свердловская область, Екатеринбург, р-н Кировский, мкр. Пионерский, Парковый пер., 6Б	Свердловская область, Екатеринбург, р-н Кировский, мкр. Пионерский	Свердловская область, Екатеринбург, р-н Кировский, мкр. Пионерский, Парковый пер., 16	Свердловская область, Екатеринбург, р-н Кировский, мкр. Пионерский, ул. Солнечная, 6Б
Локальное местоположение	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки
Доступ к объекту	наличие свободного доступа	наличие свободного доступа	наличие свободного доступа	наличие свободного доступа	наличие свободного доступа	наличие свободного доступа
Типичное использование объектов жилого и окружающей застройки	объекты жилого и общественного назначения	объекты жилого и общественного назначения	объекты жилого и общественного назначения	объекты жилого и общественного назначения	объекты жилого и общественного назначения	объекты жилого и общественного назначения
Тип недвижимости	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Общая площадь, кв. м, в том числе	18,20	17,00	17,00	36,00	18,00	17,30
Материал стен, в том числе	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Площадь помещений капитальными стенами	^c 18,20	17,00	17,00	36,00	18,00	17,30
Доля помещений капитальными стенами	^c 1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Площадь помещений со стенами из сэндвич панелей	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Доля помещений со стенами из сэндвич панелей	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Площадь помещений металлическими стенами	^c 0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Доля помещений металлическими стенами	^c 0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Наличие коммуникаций	1. электричество	1. электричество	1. электричество	1. электричество	1. электричество	1. электричество
Площадь помещений, обеспеченных электричеством	18,20	17,00	17,00	36,00	18,00	17,30
Доля помещений, обеспеченных электричеством	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Площадь помещений, 0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Показатель	Объект сравнения № 1	Объект сравнения № 2	Объект сравнения № 3	Объект сравнения № 4	Объект сравнения № 5	Объект сравнения № 6
обеспеченных водоснабжением и канализацией						
Доля помещений, обеспеченных водоснабжением и канализацией	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Площадь помещений, обеспеченных отоплением	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Доля помещений, обеспеченных отоплением	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Тип отделки	удовлетворительная отделка	удовлетворительная отделка	удовлетворительная отделка	удовлетворительная отделка	удовлетворительная отделка	удовлетворительная отделка
Состояние объекта	удовлетворительное состояние	удовлетворительное состояние	удовлетворительное состояние	удовлетворительное состояние	удовлетворительное состояние	удовлетворительное состояние
Цена предложения, руб. (с учетом НДС)	640 000,00	649 000,00	550 000,00	1 200 000,00	650 000,00	650 000,00
Цена предложения, руб./кв. м (с НДС)	35 164,84	38 176,47	32 352,94	33 333,33	36 111,11	37 572,25
Ссылка на источник в сети Интернет	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/216069509/	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/250566211/	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/226838159/	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/242194091/	https://kvartelia.ru/ekaterinburg/prodam/garazh-18-m-parkovyy-per-16-7731481	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/250914220/
Контактные данные	+7 982 757-83-17	+7 958 719-02-75	+7 958 607-37-66	+7 958 719-50-50	+7 958 703-31-18	+7 958 703-00-08

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

7.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос и предложение с приведением интервалов значений этих факторов

Передаваемые имущественные права на объект недвижимости

Из наиболее часто встречаемых передаваемых прав на коммерческую недвижимость является право собственности, когда все вещные права переходят покупателю, право оперативного управления и право аренды, в этом случае покупателю данных прав переходят права пользования и распоряжения (в зависимости от условий договора аренды).

При передаче прав собственности, покупателю переходит вещное право – право владения, т.е. возможность объект недвижимости продавать, дарить и др., поэтому стоимость данного вида передаваемого права выше стоимости остальных видов прав.

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки

Цены на объекты недвижимости могут отличаться из-за различных условий финансирования (использование различных кредитных схем или форм оплаты).

Условия рынка

Уторговывание

Цена предложения в большинстве случаев превышает изначально заявленную цену продажи. Это связано с тем, что, как правило, в течении осуществления сделки покупателем принято находить отрицательные стороны покупаемого объекта, а продавцом принято отвечать на это понижением стоимости.

Корректировка на торг при осуществлении сделки с недвижимостью была определена по данным Статриелт.

Табл. 7.3

Размер корректировки на торг при продаже объектов недвижимости различного назначения в крупных городах

Назначение	Значение
Парковочное место, машино-место	-5%
<i>Источник информации:</i> https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/237-korrektirovki-kvartir-opublikovano-17-01-2022-g/2649-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-01-2022	

Изменение цен во времени

Дата предложения может оказывать некоторое влияние на стоимость, т.к. рынок недвижимости в разные промежутки времени может находиться в различных состояниях.

Периоды предложения объектов-аналогов на рынке и дата оценки могут не совпадать, поэтому необходимо введение корректировки на изменение цен во времени. Причиной изменения цен во времени могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике, принятие новых законов и норм, колебания спроса и предложения.

В случае если дата продажи объекта-аналога находится в рамках срока экспозиции для объекта оценки, то корректировка не производится.

Анализ характеристик местоположения

Локальное местоположение

Цена предложения недвижимости зависит от района расположения в городе. Это обусловлено сложившейся привлекательностью районов, удобством расположения для объектов коммерческой недвижимости.

Диапазоны и значения влияния данного фактора на стоимость не приводятся ввиду отсутствия корректировки по данному показателю в рамках сравнительного подхода.

Доступ к объекту

Производственно-складским объектам может быть свойственно расположение на закрытых территориях, что может означать, например, необходимость преодоления пропускных контролей или дополнительная оплата за въезд грузового транспорта. Таким образом, цена предложения объекта недвижимости или арендной ставки зависит от его доступности.

Диапазоны и значения влияния данного фактора на стоимость не приводятся ввиду отсутствия корректировки по данному показателю в рамках сравнительного подхода.

Анализ физических характеристик объекта

Общая площадь

Корректировка на размер общей площади вносится, если площадь оцениваемого объекта отличается от площади аналога. Это объясняется тем, что, при прочих равных условиях, удельная цена большего по площади объекта ниже, чем удельная цена объекта меньшего по площади.

Согласно обзору рынка гаражей г. Екатеринбурга, площади гаражей объектов сравнения сопоставимы и наличие зависимости между разницей в общей площади гаражей и разницей их стоимостей не выявлено. Таким образом, корректировка на общую площадь не вводится.

Материал стен

Капитальные стены производственно-складских объектов по сравнению со зданиями из некапитальных материалов имеют ряд преимуществ, связанных с повышенной стойкостью, влияющей на срок жизни здания, лучшими теплофизическими свойствами и др. Поэтому объекты, имеющие различную капитальность ограждающих конструкций, имеют разную коммерческую привлекательность.

Диапазоны и значения влияния данного фактора на стоимость не приводятся ввиду отсутствия корректировки по данному показателю в рамках сравнительного подхода.

Наличие/отсутствие коммуникаций

Корректировка на наличие/отсутствие коммуникаций была определена на основании данных Ассоциации развития рынка недвижимости "СтатРиелт".

Диапазоны и значения влияния данного фактора на стоимость не приводятся ввиду отсутствия корректировки по данному показателю в рамках сравнительного подхода.

Состояние отделки

Величина цены объекта зависит от состояния отделки. Так величина стоимости объектов с улучшенной отделкой выше стоимости объектов с эконом ремонтом.

Диапазоны и значения влияния данного фактора на стоимость не приводятся ввиду отсутствия корректировки по данному показателю в рамках сравнительного подхода.

Табл. 7.4

Корректирующие коэффициенты на состояние отделки для цен продажи

Состояние отделки	Среднее значение	Доверительный интервал
-------------------	------------------	------------------------

Состояние объекта

8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Согласно п. 13 ФСО № 7, наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости Объекта оценки) и финансово оправдано.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки.

Выбор варианта наиболее эффективного использования объекта недвижимости осуществляется с помощью следующих критериев:

- физическая возможность — выбираются все возможные варианты использования объекта недвижимости, которые физически осуществимы на объекте, в том числе учитывается состояние грунтов и подъездных путей, риски стихийных бедствий, инженерная обеспеченность района, состояние и близость соседних зданий и пр.;
- юридическая разрешенность — выбираются те физически возможные варианты использования объекта недвижимости, которые не запрещены законодательством и частными юридическими ограничениями, при этом принимаются во внимание нормы зонирования, строительные нормы и правила, нормативные акты по охране исторических объектов, экологическое законодательство, действующие договоры аренды, публичные и частные сервитуты и пр.;
- финансовая оправданность — анализируется финансовая состоятельность юридически правомочных и физически осуществимых вариантов использования объекта недвижимости и делается вывод о том, сможет ли использование недвижимости по рассматриваемому назначению обеспечить положительную конечную отдачу, соизмеримую с отдачей по альтернативным инвестициям;
- максимальная эффективность — в качестве наиболее эффективного варианта использования выбирается такое использование объекта, которое соответствует максимальной отдаче среди всех рассмотренных финансово оправданных вариантов и дает наибольшую стоимость Объекта оценки.

Согласно п. 16 ФСО № 7, анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

Объект оценки представляет собой нежилое помещение доля в праве на земельный участок.

Табл. 8.1

Результаты анализа наиболее эффективного использования

Критерий анализа	Анализ
Физическая возможность	Данный критерий диктуется физическими характеристиками рассматриваемых объектов (архитектурно-планировочные решения, несущая способность конструкций и т.д.). На дату оценки эксплуатация физически возможна в качестве гаражного помещения. Таким образом, физически возможным вариантом использования Объекта оценки является дальнейшая эксплуатация объекта по одной из возможных юридически правомочных функций, удовлетворяющим критериям юридической правомочности использования объектов
Юридическая разрешенность	Учитывая состояние Объекта оценки, оценщик пришел к выводу, что соответствовать критерию юридической допустимости будет использование в качестве гаражного помещения.
Финансовая оправданность и максимальной эффективности	Объект оценки расположен в городе Екатеринбург. Местоположение объекта недвижимого имущества характеризуется хорошей инвестиционной привлекательностью. Поэтому наиболее целесообразным и финансово оправданным является вариант использования данного объекта в качестве гаражного помещения. Таким образом, Оценщик считает, что текущее использование объекта является финансово оправданным и максимально эффективным
Вывод	Наиболее эффективным использованием объекта оценки является использование в качестве гаражного помещения.

9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы.

9.1. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов

Согласно п. 15 ФСО № 1, доходный подход — совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Согласно п. 16 ФСО № 1, доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Согласно п. 23 ФСО № 7, доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

Согласно п. 12 ФСО № 1, сравнительный подход — совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Согласно п. 13 ФСО № 1, 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.

Последовательность оценки объектов недвижимости в рамках сравнительного подхода:

- определение критериев отнесения объектов к аналогам объекта оценки и формирование выборки аналогов;
- выбор единиц сравнения;
- определение элементов сравнения на основе информации о рыночных ценообразующих факторах;

- расчет рыночной стоимости объекта оценки на основе данных о ценах объектов-аналогов следующими основными способами в зависимости от выбранного метода оценки;
- корректировка значений единицы сравнения аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик оцениваемого объекта и аналога по данному элементу сравнения с последующим согласованием полученных результатов по аналогам;
- приведение стоимостей аналогов к искомой стоимости оцениваемого объекта посредством построения эконометрической модели, отражающей зависимость значения единицы сравнения объектов-аналогов от их ценообразующих характеристик, с последующей проверкой статистической значимости и качества модели и получением рыночной стоимости оцениваемого объекта при подстановке в модель его характеристик.

Согласно п. 22 ФСО № 7, сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

Согласно п. 10 ФСО № 1, объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

В соответствии с п. 22 ФСО № 7, в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

Согласно п. 18 ФСО № 1, затратный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Согласно п. 19 ФСО № 1, затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

Согласно п. 24г ФСО № 7, в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

При определении стоимости объекта оценки в рамках применения каждого из использованных методов проведения оценки объекта оценки оценщик должен установить и обосновать необходимость внесения использованных в расчетах корректировок и их величину.

Согласование результатов оценки объекта оценки, полученных с использованием различных методов и подходов к оценке, и отражение его результатов в отчете об оценке осуществляются в соответствии с требованиями ФСО №1.

Анализ возможности применения подходов

Сравнительный подход применяется в случае наличия достаточного объема информации о сделках по купле-продаже объектов (на рыночных условиях), являющиеся сопоставимыми по назначению и физическим параметрам оцениваемому. Рынок продажи гаражей является развитым, поэтому расчет стоимости Объекта оценки сравнительным подходом производится.

Рынок сдачи гаражей в аренду является активным, но реальные цены сделок, как и сведения о договорах аренды, как правило, не регистрируются в ЕГРН, поэтому информация о величине реальных арендных ставок является плохо анализируемой. Таким образом, Оценщик в рамках расчета стоимости Объекта оценки доходный подход не применял.

Оцениваемый объект состоит из встроенных помещений, вычлнить стоимость которых из стоимости всего гаражного комплекса не представляется возможным. Кроме этого, Оценщик не обладает всеми документами, необходимыми для проведения оценки оцениваемого имущества в рамках затратного подхода.

Таким образом, для определения рыночной стоимости права собственности Оценщик счел верным применить сравнительный подход и отказаться от использования доходного и сравнительного подходов.

9.2. Определение стоимости сравнительным подходом

9.2.1. Обоснование выбора подхода

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости оцениваемого имущества путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

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

Проанализировав объем и качество доступной информации относительно предложений по продаже аналогичных объектов недвижимости, Оценщик пришел к выводу о необходимости и возможности применения в рамках настоящей оценки сравнительного подхода для оценки рыночной стоимости оцениваемого имущества.

9.2.2. Обоснование выбора метода оценки

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

В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости.

Учитывая достаточное количество доступной рыночной информации, при определении рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода Оценщик использовал метод сравнительного анализа продаж (предложений) с применением количественных корректировок.

9.2.3. Последовательность реализации метода

Использование сравнительного подхода к оценке стоимости с точки зрения метода сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:

- Выбирается единица сравнения и проводится сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.
- Подбор объектов-аналогов для проведения расчетов, а также обоснование использования в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов.
- Корректируется значение единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по каждому элементу сравнения.
- Согласовываются результаты скорректированных значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Определяется рыночная стоимость объекта оценки в рамках метода сравнительного анализа продаж.

При реализации данного метода используют процентные и стоимостные корректировки.

Процентные (относительные) корректировки вносятся путем умножения цены продажи (предложения) объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже – понижающий.

Стоимостные (абсолютные) корректировки изменяют цену проданного (предлагаемого к продаже) объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Положительная корректировка вносится, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, отрицательная – если хуже.

Вносимые корректировки учитывают принцип вклада. *"Принцип вклада устанавливает соотношение между затратами и стоимостью. В соответствии с принципом вклада затраты, направленные на создание дополнительных элементов улучшений, не всегда равны вкладу этих элементов в рыночную стоимость. Возможны три варианта соотношения затрат: затраты меньше вклада, затраты равны вкладу и затраты больше вклада"*⁶.

Итоговые значения скорректированных цен продаж сравнимых объектов могут не совпадать. В связи с этим выбор значения скорректированной цены продажи в качестве базиса для

⁶ С.В. Грибовский "Оценка недвижимости", М: Маросейка, 2009, стр. 43.

определения рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости основан на выборе итоговой скорректированной цены продажи сравнимого объекта (либо объектов), по которому абсолютное итоговое значение корректировок минимально или число корректировок минимально.

9.2.4. Обоснование выбора единицы сравнения

Учитывая специфику оцениваемых объектов, а также доступность информации для определения стоимости объекта оценки методом сравнительного анализа продаж (предложений), Оценщик в качестве единицы сравнения использовал стоимость 1 кв. м общей площади объектов-аналогов и объекта оценки.

Согласно обычаям делового оборота, на рынке коммерческой недвижимости измерение стоимости зданий и помещений, предлагаемых к продаже, производится в рублях за 1 кв. м, в связи с чем, Оценщик отказывается от применения других единиц сравнения.

9.2.5. Обоснование выбора элементов сравнения

К элементам сравнения относят те характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов.

В процессе реализации метода сравнения продаж Оценщиком были выделены следующие элементы сравнения.

Табл. 9.1

Элементы сравнения

Группы элементов сравнения	Характеристики
Передаваемые имущественные права	
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)
Характеристики месторасположения объекта	Локальное местоположение Доступ к объекту Типичное использование окружающей застройки
Физические характеристики	Тип недвижимости Материал стен Состояние отделки Состояние объекта Инженерные коммуникации

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

9.2.6. Репрезентативная (представительная) выборка объектов-аналогов

Согласно п. 22в ФСО № 7 при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их подбора для проведения расчетов. А также использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано.

Обоснование выбора объектов-аналогов

Оцениваемый объект относится к рынку нежилой коммерческой недвижимости. В качестве объектов-аналогов использовались производственно-складские объекты.

Подбор объектов-аналогов основан на результатах сопоставления их основных функциональных и параметрических характеристик с характеристиками объекта оценки. Объекты-аналоги принадлежат к тому же сегменту рынка коммерческой недвижимости, что и объект оценки, их характеристики наиболее близки к характеристикам объекта оценки.

Результаты вышеизложенного представлены в таблицах далее по тексту настоящего Отчета, где отражен объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах, а именно, характеристики отобранных аналогов и элементы сравнения, по которым осуществляется сопоставление объекта оценки и объектов-аналогов. Информация в объявлениях уточнялась на основании изучения открытых источников, в том числе Интернет ресурсов, а также по результатам обзвона. Объекты-аналоги выбирались по следующим правилам: наиболее сопоставимые по местоположению, площади, и наличию отдельного входа.

В расчетах использовалась только часть доступных Оценщику объектов-аналогов, приведенных в разделе 7 "Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, внешних факторов, влияющих на стоимость", т.к. не использованные в расчете объекты-аналоги менее сопоставимы по ценообразующим параметрам с Объектом оценки и их использование привело бы к значительной погрешности при расчете в рамках сравнительного подхода из-за применения значительных стоимостных корректировок.

Табл. 9.2

Репрезентативная выборка объектов-аналогов для расчета рыночной стоимости оцениваемого помещения

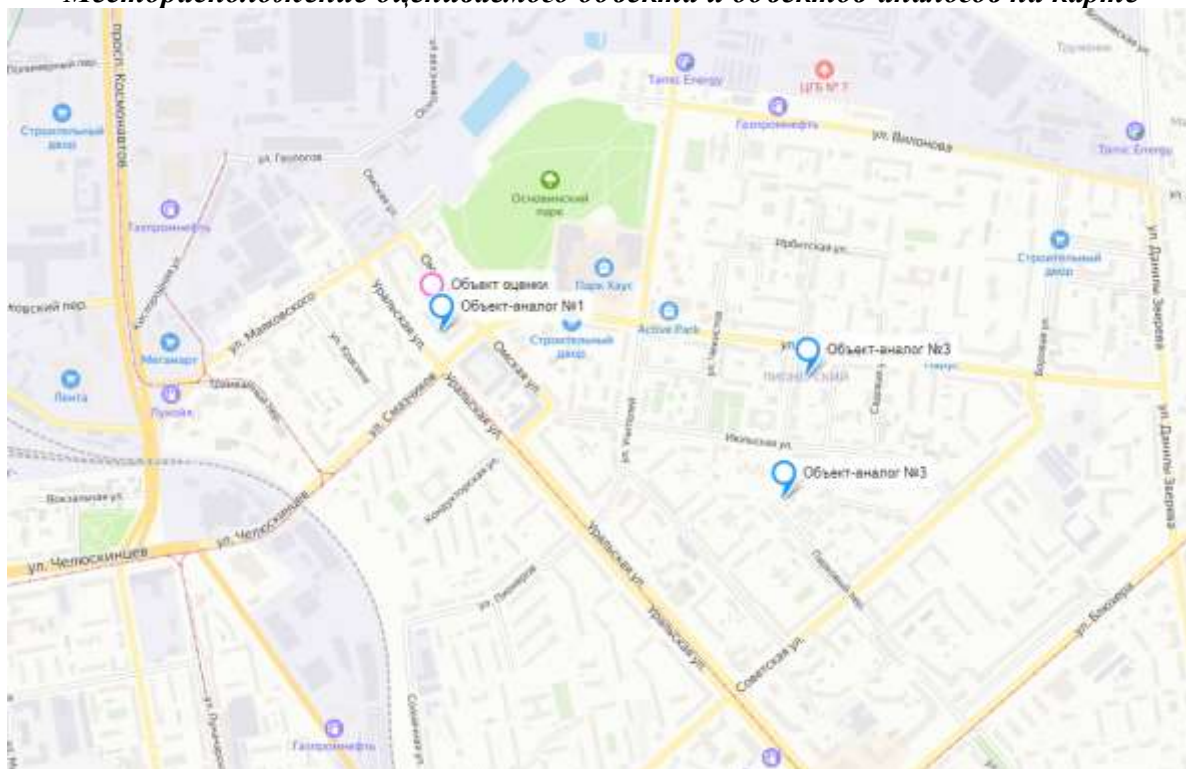
Характеристик и сравнения	Показатель	Оцениваемый объект	Объект - аналог №1	Объект - аналог №2	Объект - аналог №3
Передаваемые имущественные права	Передаваемые имущественные права на здание	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		типичные условия	типичные условия	типичные условия	типичные условия
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	сделка	предложение	предложение	предложение
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	Январь 2022	Январь 2022	Январь 2022	Январь 2022
Характеристики местоположения	Адрес	г. Екатеринбург, ул Уральская, 3-а, пом 4 (Ки-12919)	Свердловская область, Екатеринбург, р-н Кировский, мкр. Пионерский, ул. Уральская, 3	Свердловская область, Екатеринбург, р-н Кировский, мкр. Пионерский	Свердловская область, Екатеринбург, р-н Кировский, мкр. Пионерский, Парковый пер., 16
	Локальное местоположение	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки
	Доступ к объекту	наличие свободного доступа	наличие свободного доступа	наличие свободного доступа	наличие свободного доступа
	Типичное использование окружающей застройки	объекты общественного назначения	объекты жилого и общественного назначения	объекты жилого и общественного назначения	объекты жилого и общественного назначения
Физические характеристики	Тип недвижимости	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
	Материал стен, в том числе	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
	Площадь помещений с капитальными стенами	16,20	18,20	36,00	18,00
	Доля помещений с капитальными стенами	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
	Площадь помещений со стенами из сэндвич панелей	0,00	0,00	0,00	0,00
	Доля помещений со стенами из сэндвич панелей	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Площадь помещений с металлическими стенами	0,00	0,00	0,00	0,00
	Доля помещений с металлическими стенами	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Наличие коммуникаций	1. электричество	1. электричество	1. электричество	1. электричество
	Площадь помещений, обеспеченных электричеством, кв.м	16,20	18,20	36,00	18,00
	Доля помещений, обеспеченных электричеством	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
	Площадь помещений, обеспеченных водоснабжением и канализацией, кв.м	0,00	0,00	0,00	0,00

Характеристик и сравнения	Показатель	Оцениваемый объект	Объект - аналог №1	Объект - аналог №2	Объект - аналог №3
	Доля помещений, обеспеченных водоснабжением и канализацией	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Площадь помещений, обеспеченных отоплением, кв.м	0,00	0,00	0,00	0,00
	Доля помещений, обеспеченных отоплением	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Состояние отделки	удовлетворительная отделка	удовлетворительная отделка	удовлетворительная отделка	удовлетворительная отделка
	Состояние объекта	удовлетворительное состояние	удовлетворительное состояние	удовлетворительное состояние	удовлетворительное состояние
Стоимостные характеристики	Цена предложения, руб. (с учетом НДС)	-	640 000,00	1 200 000,00	650 000,00
	Цена предложения, руб./кв. м (с НДС)	-	35 164,84	33 333,33	36 111,11
Источники	Ссылка на источник в сети Интернет	-	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/216069509/	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/242194091/	https://kvartelia.ru/ekaterinburg/pr odam/garazh-18-m-parkovyy-per-16-7731481
	Контактные данные	-	+7 982 757-83-17	+7 958 719-50-50	+7 958 703-31-18

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Рисунок 9.1

Месторасположение оцениваемого объекта и объектов-аналогов на карте



Источник информации: <http://maps.yandex.ru>

9.2.7. Анализ различия в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов)

Проведенный анализ показал, что по некоторым элементам сравнения оцениваемый объект сопоставим с объектами-аналогами, следовательно, корректировки по данным элементам сравнения равны 0 %.

Ниже приводятся анализ различий в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов) и возможный характер влияния этих различий на значение выбранных единиц сравнения.

В таблице ниже представлен перечень элементов сравнения, по которым имеются различия между объектом недвижимого имущества и объектами-аналогами.

Табл. 9.3

Элементы сравнения, по которым имеются различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами

Группы элементов сравнения	Характеристики
Передаваемые имущественные права	
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)
Характеристики месторасположения объекта	Локальное местоположение Доступ к объекту Типичное использование окружающей застройки
Физические характеристики	Тип недвижимости Общая площадь Материал стен Состояние отделки Состояние объекта Инженерные коммуникации

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Далее приведено описание корректировок, используемых в расчетах.

Описание корректировки на торг приведено в разделе 7.6.1 данного Отчета. Скидка на торг составила – 5,0% на активном рынке. Подробное описание корректировки приведено в разделе 7.6.1 Отчета.

Внесение весовых коэффициентов

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента Оценщик пользовался формулой, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от совокупной корректировки по абсолютной величине введенных поправок по рассматриваемому объекту-аналогу. Для выведения данной формулы Оценщиком были определены следующие параметры:

- показатель совокупной корректировки (путем суммирования абсолютных значений внесенных корректировок по каждой группе элементов сравнения);
- коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки по каждой группе элементов сравнения);
- показатель стоимости с учетом коэффициента соответствия;
- средневзвешенная величина стоимости.

Наибольший вес присваивается скорректированным величинам цен тех отобранных аналогов, к которым вводилась меньшая величина поправок по абсолютной величине. Иначе говоря, наибольший вес при согласовании результатов корректировок будут иметь те аналоги, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.

На основе изложенного вышеупомянутая формула имеет следующий вид:

$$K = \frac{1/(|S_{1...n}|)}{1/(|S_1|) + 1/(|S_2|) + ... + 1/(|S_n|)}$$

где:

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

S_{1...n} – сумма абсолютных значений корректировок аналога, для которого производится расчет;

S₁ – сумма абсолютных значений корректировок 1-го аналога;

S₂ – сумма абсолютных значений корректировок 2-го аналога;

S_n – сумма абсолютных значений корректировок n-го аналога;

1/S_n – коэффициент соответствия n-го аналога объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки).

9.2.8. Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Расчет стоимости оцениваемых объектов состоит из следующих этапов:

1. Расчет стоимости 1 кв.м. помещения, взятого в качестве эталонного объекта;
2. Расчет рыночной стоимости объектов, входящих в состав Объекта оценки, на основе ранее определенной рыночной стоимости 1 кв.м. эталонного объекта

Расчет стоимости эталонного объекта, входящего в состав объекта, приведен в таблице далее.

Табл. 9.4

Расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта кад. №66:41:0000000:56113 общей площадью 16,2 кв. м

Показатель	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объект - аналог №1	Объект - аналог №2	Объект - аналог №3
Цена предложения руб./кв. м	[руб./кв. м]	-	35 164,84	33 333,33	36 111,11
Права на оцениваемый объект	-	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	35 164,84	33 333,33	36 111,11
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	-	типичные условия	типичные условия	типичные условия	типичные условия
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	35 164,84	33 333,33	36 111,11
Отличие цены предложения от цены сделки	-	сделка	предложение	предложение	предложение
Корректировка	[%]	-	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	33 406,60	31 666,66	34 305,55
Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	-	05.03.2021	Январь 2022	Январь 2022	Январь 2022
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	33 406,60	31 666,66	34 305,55
Локальное местоположение	-	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	33 406,60	31 666,66	34 305,55
Доступ к объекту	-	наличие свободного доступа	наличие свободного доступа	наличие свободного доступа	наличие свободного доступа
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	33 406,60	31 666,66	34 305,55
Тип недвижимости	-	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	33 406,60	31 666,66	34 305,55
Общая площадь	-	16,20	18,20	36,00	18,00
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	33 406,60	31 666,66	34 305,55
Материал стен	-	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Доля помещений с капитальными стенами	[%]	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Доля помещений со стенами из сэндвич панелей	[%]	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Доля помещений с металлическими стенами	[%]	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	33 406,60	31 666,66	34 305,55
Наличие коммуникаций	-	1. электричество	1. электричество	1. электричество	1. электричество
Доля помещений, обеспеченных электричеством	[%]	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

Показатель	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объект - аналог №1	Объект - аналог №2	Объект - аналог №3
Доля помещений, обеспеченных водоснабжением и канализацией	[%]	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Доля помещений, обеспеченных отоплением	[%]	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Показатель качества		0,55	0,55	0,55	0,55
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	33 406,60	31 666,66	34 305,55
Состояние отделки	-	удовлетворительная отделка	удовлетворительная отделка	удовлетворительная отделка	удовлетворительная отделка
Корректировка	[%]		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]		33 406,60	31 666,66	34 305,55
Состояние объекта	-	удовлетворительное состояние	удовлетворительное состояние	удовлетворительное состояние	удовлетворительное состояние
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	33 406,60	31 666,66	34 305,55
Коэффициент соответствия аналога объекту оценки (обратно пропорционален совокупной корректировке)	[в долях]	-	20	20	20
Весовой коэффициент	[%]	-	33,33%	33,33%	33,33%
Взвешенный удельный показатель	[руб./кв. м]	-	11 134,42	10 554,50	11 434,04
Средневзвешенная величина рыночной стоимости объекта недвижимости (с учетом НДС)	[руб./кв. м]	33 123			
Общая площадь объекта	[кв. м]	16,20			
Рыночная стоимость объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (с учетом НДС)	[руб.]	536 592,60			

Источник информации: расчеты Оценщика

9.2.9. Расчет стоимости объектов, входящих в состав Объекта оценки

Оценщик при расчете стоимости объектов, входящих в состав Объекта оценки, использует ранее рассчитанную стоимость за 1 кв.м эталонного объекта кад. №66:41:0000000:56113 общей площадью 16,2 кв. м.

Расчет рыночной стоимости объектов, входящих в состав Объекта оценки представлен далее.

Табл. 9.5

Расчет рыночной стоимости объектов, входящих в состав Объекта оценки

Показатель	Нежилое помещение 66:41:0000000:56113 общей площадью 16,2 кв. м	Нежилое помещение 66:41:0000000:56100 общей площадью 16,9 кв. м	Нежилое помещение 66:41:0000000:56108 общей площадью 18,5 кв. м	Нежилое помещение 66:41:0000000:56088 общей площадью 17,2 кв. м
Общая площадь, кв. м	16,20	16,90	18,50	17,20
Стоимость за кв.м, руб.	33 123,00	33 123,00	33 123,00	33 123,00
Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.	536 592,60	559 778,70	612 775,50	569 715,60
Рыночная стоимость без учета НДС, руб.	537 000,00	560 000,00	613 000,00	570 000,00

Источник информации: расчеты Оценщика

Далее представлены итоговые результаты оценки рыночной стоимости Объекта оценки.

Табл. 9.6

Итоговые результаты оценки рыночной стоимости Объекта оценки

Наименование	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.	Итоговая рыночная стоимость с учетом НДС, руб. (округлено)	Рыночная стоимость без учета НДС, руб.
Нежилое помещение 66:41:0000000:56113 общей площадью 16,2 кв. м	510 607,80	537 000,00	447 500,00
Нежилое помещение 66:41:0000000:56100 общей площадью 16,9 кв. м	532 671,10	560 000,00	466 666,67
Нежилое помещение 66:41:0000000:56108 общей площадью 18,5 кв. м	583 101,50	613 000,00	510 833,33
Нежилое помещение 66:41:0000000:56088 общей площадью 17,2 кв. м	542 126,80	570 000,00	475 000,00
Итого		2 280 000,00	1 900 000,00

Источник информации: расчеты Оценщика

10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ

В общем случае в итоговом согласовании каждому из результатов, полученных различными подходами, придается свой вес. Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от таких факторов, как характер недвижимости, цель оценки и используемое определение стоимости, количество и качество данных, подкрепляющих каждый примененный метод.

В рамках настоящего отчета Оценщик определял стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода. Анализ возможности использования различных подходов к оценке и отказ от использования доходного и затратного подходов приведены в разделе 9.1. настоящего Отчета.

Табл. 10.1

Результат оценки рыночной стоимости нежилых помещений, входящих в состав объекта оценки, полученный в рамках различных подходов к оценке

№ п/п	Подходы	Рыночная стоимость (с учетом НДС), руб.	Весовой коэффициент, %	Итоговая величина рыночной стоимости, руб.
1	Сравнительный	2 280 000,00	100%	2 280 000,00
2	Доходный	Не применялся	0%	-
3	Затратный	Не применялся	0%	-
4			100%	
5	Итого рыночная стоимость с учетом НДС, руб.			2 280 000
6	Итого рыночная стоимость без учета НДС, руб.			1 900 000

Источник информации: расчеты Оценщика

11. ПРИЛОЖЕНИЕ №1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Приложение № 1
к Договору _____
о предоставлении оценочных услуг
от «__» _____ 2021г.

Задание на оценку

Наименование (объект оценки)	Гаражные боксы, 4 шт.
Адрес	Свердловская область, г Екатеринбург, ул. Уральская, 3-а,
Краткое описание (включая основные количественные и качественные характеристики) объекта оценки	- бокс Ки-12919, 16,2 кв.м., пом. 4 (Ки-12919) кадастровый номер 66:41:0000000:56113 - бокс Ки-129954, 16,90 кв.м., бокс 39, кадастровый номер 66:41:0000000:56100 - бокс Ки-12918, 18,50 кв.м., пом. 3 (Ки-12918), кадастровый номер 66:41:0000000:56108 - бокс Ки-12983, 17,2 кв.м., пом. 68 (Ки-12983), кадастровый номер 66:41:0000000:56088
Информация по учету нематериальных активов, необходимых для эксплуатации машин и оборудования (при наличии таких активов)	-
Имущественные права на объект оценки	Право собственности
Ограничения и обременения указанных прав	-
Правообладатель	Сарбаев Антон Евгеньевич
Цель оценки	Определение стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Установление начальной реализационной стоимости
Осмотр объекта оценки	Проведение внешнего и внутреннего осмотра объекта
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость
Дата оценки	
Срок проведения оценки, р.д.	7
Допущения при проведения оценки	Специальные допущения отсутствуют
Тип предоставляемого отчета	Электронный отчет
Иные особенности, оказывающие влияние на стоимость объекта оценки	-
Вознаграждение Исполнителя	Согласно договору

ОТ ЗАКАЗЧИКА

(В.В. Сафонов)

12. ПРИЛОЖЕНИЕ №2. АКТ ОСМОТРА

SRG
Group of companies

АКТ
осмотра имущества
по заявке БКФО 38254

«___» _____ 2022 г.

Я, _____
представитель компании ООО "ЭсАрДжи-Консалтинг" совместно с представителем _____
в соответствии с Договором на оценку произвел осмотр имущества:

Характеристики	Описание
Тип объекта	Несколько встроенных помещений БЕЗ земельного участка
Наименование объекта в соответствии с Законом на оценку	б-е КИ-12919, 16,2 кв. м, пом. 4 (КИ-12919) кадастровый номер 66:41:0000000:56113 б-е КИ-129254, 16,50 кв. м, пом. 39, кадастровый номер 66:41:0000000:56100 б-е КИ-12918, 18,50 кв. м, пом. 3 (КИ-12918), кадастровый номер 66:41:0000000:56108 б-е КИ-12983, 17,2 кв. м, пом. 68 (КИ-12983), кадастровый номер 66:41:0000000:56088
Адрес объекта	г. Екатеринбург, ул. Уральская, сооружение 3а
Общая площадь, кв. м	
Текущее использование	☐ Не используется ☐ Административное (офисное) ☐ Торговое, сфера услуг ☐ Производственно-складское ☐ Иное (указать)
Расположение здания относительно красной линии улицы	☐ На первой (красной) линии улицы ☐ Внутри квартала
Доступ на территорию	☐ Открытая территория (свободный доступ) ☐ Закрытая территория (ограниченный доступ)
Ближайшее окружение	☐ Незастроенные территории ☐ Коммерческие объекты административного и торгового назначения ☐ Промышленная зона ☒ Зона жилой застройки <i>При смешанной застройке указать несколько пунктов</i>
Материал стен здания	☒ Кирпич ☐ Железобетонные панели, железобетонные блоки ☐ Шлакоблоки ☐ Сэндвич-панели ☐ Металл, металлический профлист (утепленные) ☐ Металл, металлический профлист (не утепленные) ☐ Деревянные (брус, бревно) ☐ Деревянные (дощатые) ☐ Иное (указать)
Тип входа в помещение	☒ Общий вход с улицы ☐ Отдельный вход с улицы ☐ Общий вход со двора ☐ Отдельный вход со двора <i>При наличии нескольких входов указать несколько пунктов</i>
Этажность здания	

ООО "ЭсАрДжи-Консалтинг"

105082, г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д. 75, стр. 11
+7 (495) 797-30-31 www.srgroup.ru info@srgroup.ru

Характеристика	Описание			
Техническое состояние здания, в котором расположено помещение	☐ Отличное (новое здание) ☒ Хорошее (имеются мелкие дефекты, устраняемые при текущем ремонте) ☐ Удовлетворительное (в целом пригодно для эксплуатации, требуется кап. ремонт некоторых элементов) ☐ Неудовлетворительное (эксплуатация возможна после значительного капитального ремонта) ☐ Ветхое (аварийное состояние) ☐ Негодное (разрушенное состояние)			
Внутренняя отделка помещения	Полы ☒ Бетонные, цементные ☐ Керамическая плитка ☐ Линолеум ☐ Ламинат ☐ Деревянные ☐ Иное (указать)	Потолки ☒ Побелка ☐ Подвесные потолки ☐ Натяжные ☐ Иное (указать)	Стены ☒ Без отделки ☐ Побелка ☐ Окраска ☐ Обои ☐ Керамическая плитка ☐ Иное (указать)	Окна ☐ Пластиковые стеклопакеты ☐ Деревянные ☐ Иное (указать)
Состояние и качество внутренней отделки объекта оценки	☒ Без отделки ☐ Неудовлетворительное (требует проведения полного ремонта) ☐ Удовлетворительное состояние (требует косметического ремонта) ☐ Хорошее состояние (простые материалы, проведение ремонта не требуется) ☐ Отличное (улучшенная отделка, свежий ремонт) ☐ Люкс (отделка из материалов высокого качества)			
Наличие инженерных коммуникаций	☒ Электричество ☐ Холодное водоснабжение ☐ Горячее водоснабжение ☐ Канализация ☐ Отопление ☐ Телефонные линии, интернет ☒ Пожарная сигнализация ☐ Охранная сигнализация			

Представитель Исполнителя		Представитель Заказчика	
Ф. И. О.		Ф. И. О.	Савдасе Р А
Подпись		Подпись	(Савдасе)

13. ПРИЛОЖЕНИЕ №3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА И ИСПОЛНИТЕЛЯ



ДОВЕРЕННОСТЬ № 16

г. Москва

«30» декабря 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью «ЭсАрДжи-Консалтинг», ИНН 2221034139, ОГРН 1022200911260, в лице Генерального директора Олейникова В.А., действующего на основании Устава, настоящей доверенностью уполномочивает Водилину Татьяну Михайловну, паспорт: 29 06 № 133867, выдан Отделом внутренних дел Козельского района Калужской области дата выдачи: 03.08.2006 г., код подразделения 402-014,

1. Представлять интересы Общества в отношениях с третьими лицами по любым вопросам, связанным с проведением работ по оценке, проведение встреч с Заказчиками и Партнерами, консультирование Клиентов, участием в общественных мероприятиях от имени Общества
2. Подписывать от имени Общества Акты приема-передачи документов, Акты приема-передачи Отчета.
3. Подписывать от имени Общества результаты работ по оценке, а также совершать другие законные действия, связанные с выполнением настоящего поручения

Полномочия настоящей доверенности не могут быть переданы другим лицам.

Настоящая доверенность выдана на срок с 01 января 2022 г. по 31 декабря 2022 включительно.

Подпись Водилиной Татьяны Михайловны _____ удостоверяю.

Генеральный директор
ООО «ЭсАрДжи-Консалтинг» _____ В.А. Олейников
Подпись



СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 2100SB40R5806

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК - Водилина Татьяна Михайловна		
Объект страхования: имущественные интересы, связанные с: - риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности; - риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда имущественным интересам заказчика, заключившего договор на проведение оценки, в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности.		
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».		
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: - причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда); - причинения вреда действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении застрахованной деятельности.		
Страховая сумма		Страховая премия
30 000 000 руб. 00 коп. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек)		10 500 руб. 00 коп. (Десять тысяч пятьсот рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)		0,035%
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:		единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «31» декабря 2021 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:		с «01» января 2022 г. по «31» декабря 2022 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек). К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).		

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения:

Российская Федерация, 121552,
г. Москва, ул. Островная, д.4.

От имени Страховщика:

/ А.Н. Мочалова /

М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи «08» декабря 2021 г.

ПОЛИС N 180005-035-000165/2

к Дополнительному соглашению №2 от 05.12.2018 г.

к ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО
ЛИЦА, ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ
N 180005-035-000165 от 28.09.2018 г.

ООО «ЭсАрДжи-Консалтинг»
105082, г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д. 75, стр. 11, оф. 200
р/с 40702810138290030034 в ПАО Сбербанк
к/с 30101810400000000225
БИК 044525225

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Выгодоприобретатели: заказчик по договору на проведение оценки и/или третьи лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении последним оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.

3 000 000 000,00

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения *Дополнительного соглашения N 2 от 05 декабря 2018 г.* к договору N 180005-035-000165 от 28 сентября 2018 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

Настоящий Полис действует с 05 декабря 2018 г. по 31 января 2022 г.

Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:

- Договор N 180005-035-000165 от 28 сентября 2018 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.
- Дополнительное соглашение N 2 от 05 декабря 2018 г. к договору N 180005-035-000165 от 28 сентября 2018 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

СТРАХОВЩИК: ПАО «Страховая акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ» Директор Департамента страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков  /Иурьева Г.Р./ М.П.	СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО «ЭсАрДжи-Консалтинг» Генеральный директор  /Олейников В.А./ М.П.
---	---

Полис оформлен при посредничестве АСТ имущественное страхование
Дата выдачи полиса: 05.12.2018 г.





**АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»**

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:

Водилина Татьяна Михайловна

(фамилия, имя и отчество)

ИНН 400902425115

(ИНН)

включен в реестр членов РОО:

19 апреля 2013 года, регистрационный № 008446

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 22 июля 2020 года.

Президент



Ю.В. Козырь

0002390 *

ООО «ИТ-ГРАФ», г. Москва, 2010 г., версия 8

А4793

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 022805-1

« 25 » июня 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Водилиной Татьяне Михайловне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 25 » июня 20 21 г. № 205

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 25 » июня 20 24 г.

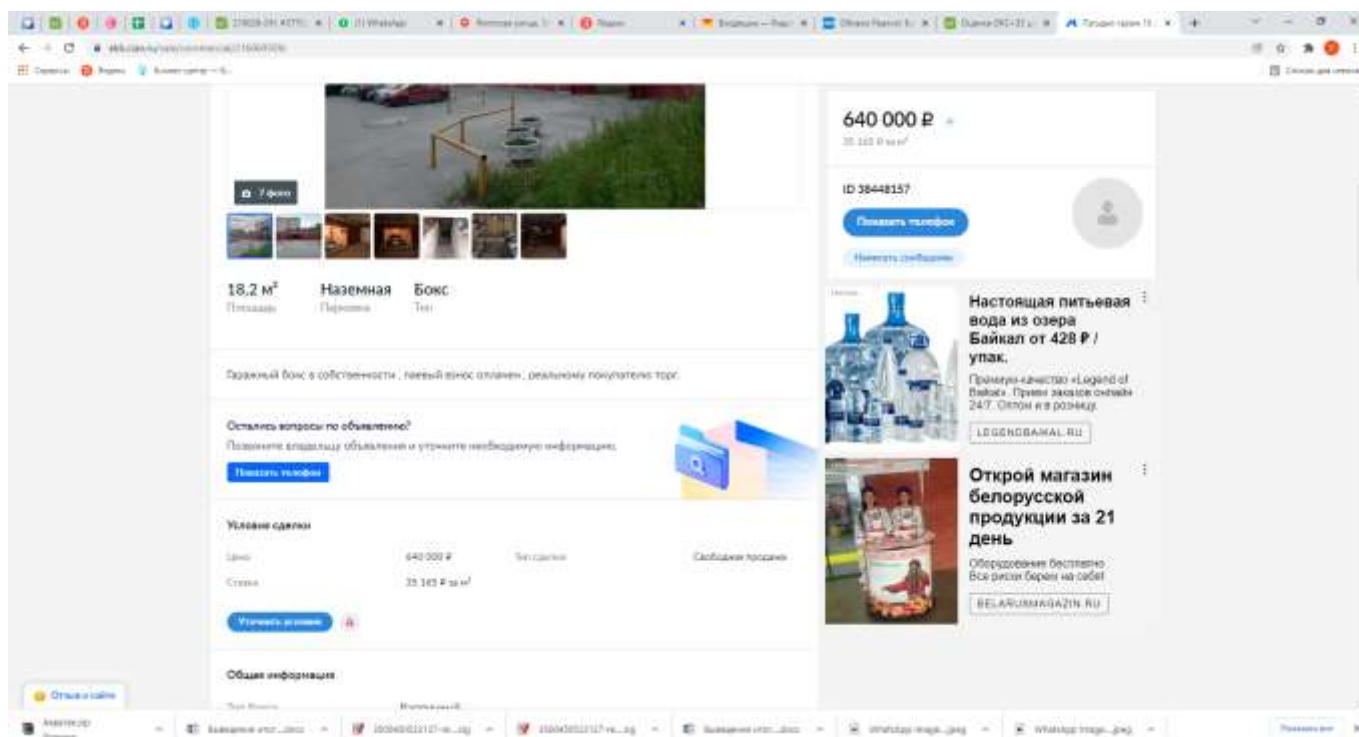
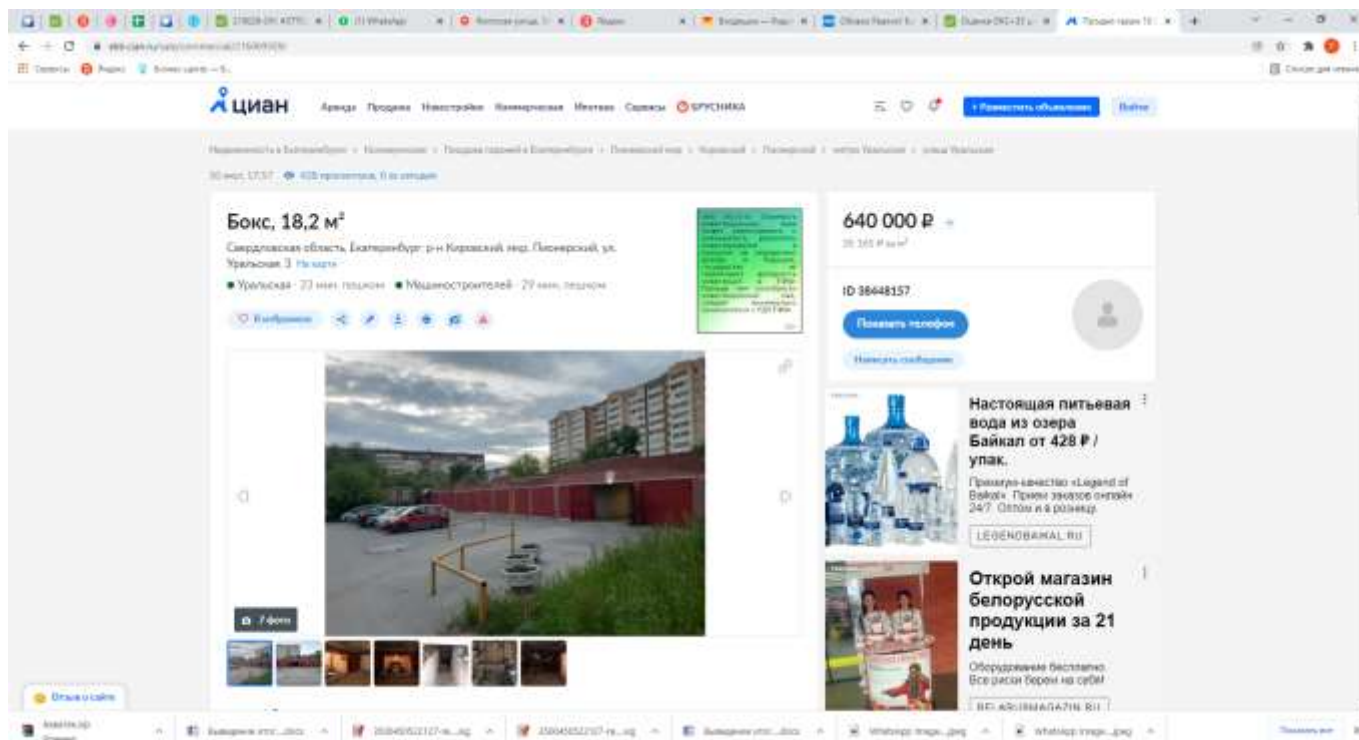
ИЗ-0014009-1, Москва, 2011 г. - 40, 118 № 488

14. ПРИЛОЖЕНИЕ № 4. ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ ОТЧЕТА

Скриншоты объектов-аналогов, используемых при определении рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

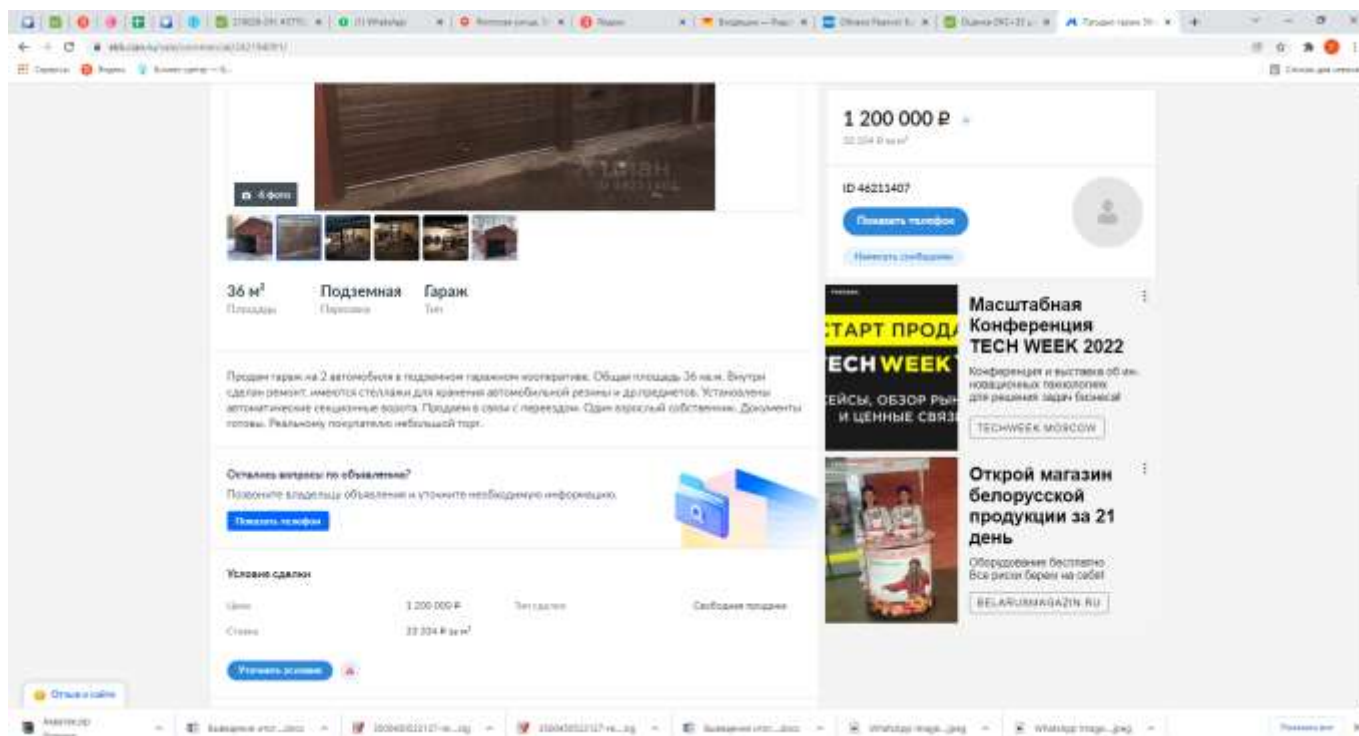
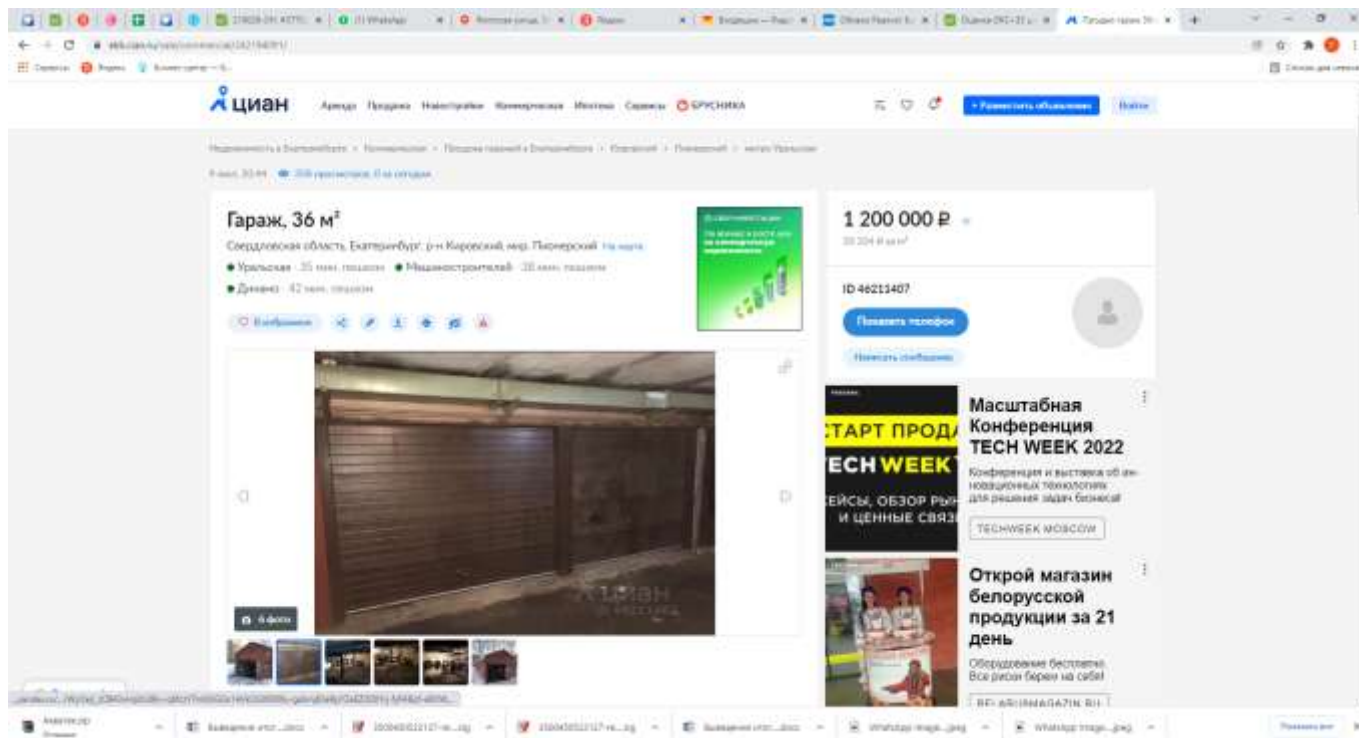
Аналог 1

В результате интервьюирования продавца актуальность объявления подтверждена



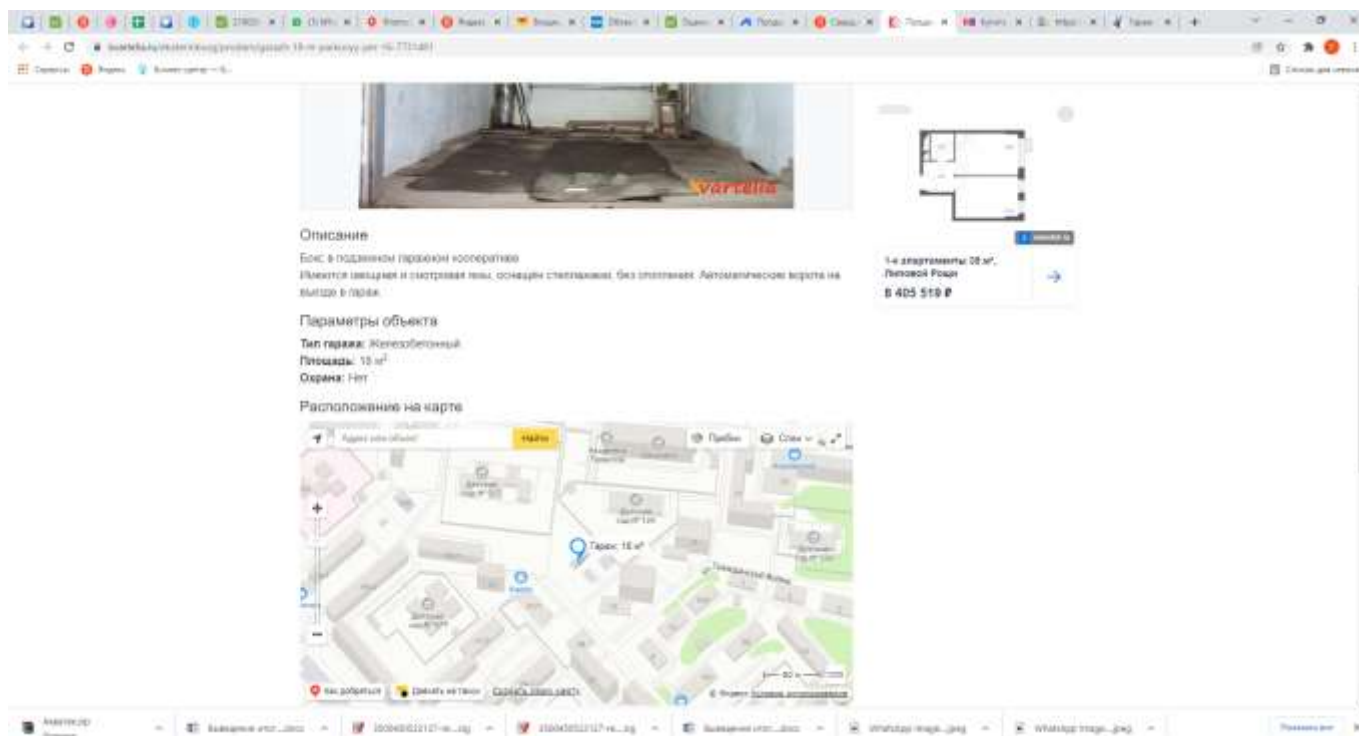
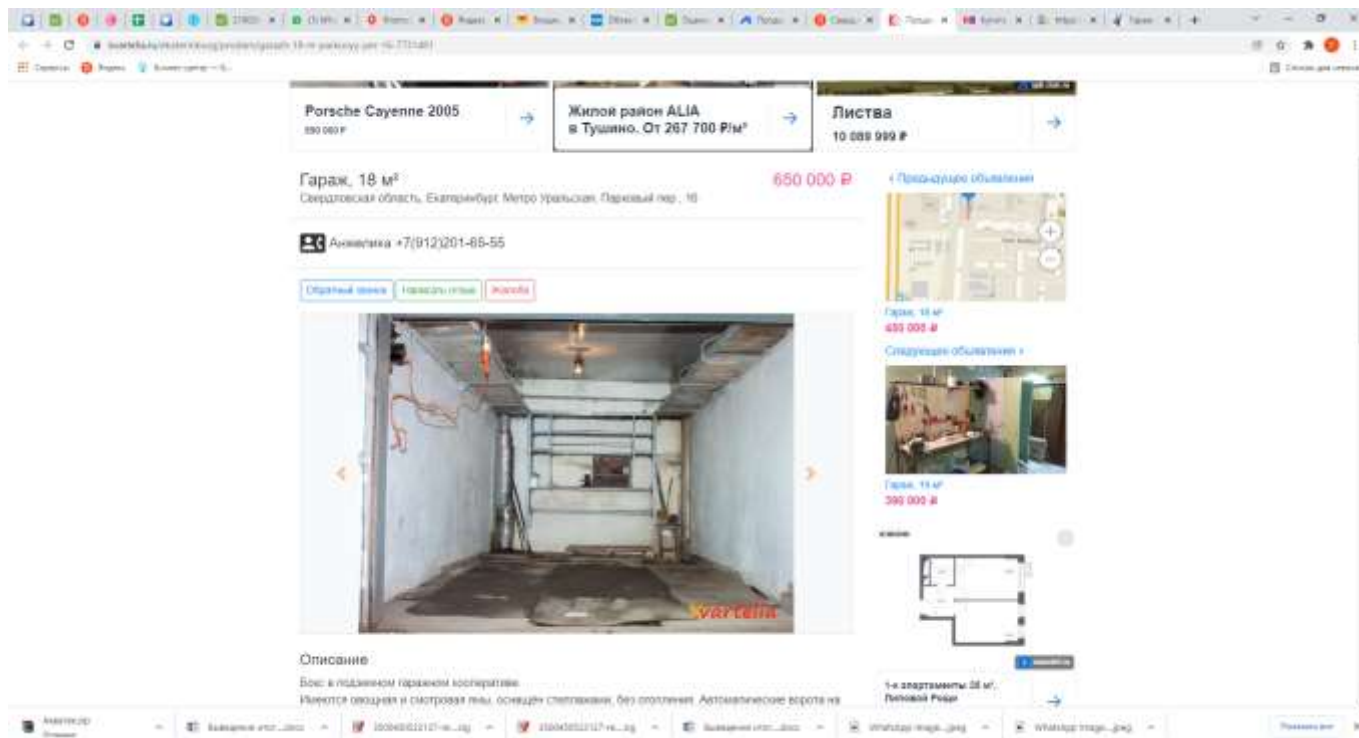
Аналог 2

В результате интервьюирования продавца актуальность объявления подтверждена



Аналог 3

В результате интервьюирования продавца актуальность объявления подтверждена



Используемые при расчете стоимости зданий материалы

Корректировка на торг

Скриншот веб-страницы Ассоциации «СтатРиелт» с заголовком «Скидки на торг, уторгование при продаже квартир на 01.01.2022».

На странице описаны коэффициенты скидок на торг при продаже квартир в вторичном рынке. В таблице приведены коэффициенты для различных типов квартир и их площади.

№	Тип продажи объекта	Наимен. здания	Средняя площадь, кв.м.	По решению?		
				А	Б	В
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	0.91	0.96	0.94	0.95	0.93
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0.91	0.96	0.94	0.95	0.93
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 – 140 кв.м.	0.89	0.96	0.93	0.94	0.92
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0.88	0.96	0.92	0.93	0.91
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0.92	0.97	0.95	0.96	0.94
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	0.91	0.96	0.94	0.95	0.93
7	Парадные этажи, чердачные	0.92	0.97	0.95	0.96	0.94

Примечание: Скидки на торг применяются к цене, указанной в рекламном объявлении, с учетом коэффициентов, указанных в таблице.

15.ПРИЛОЖЕНИЕ № 5. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 30.12.2021 г., поступившего на рассмотрение 30.12.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
30.12.2021 № 99/2021/441586355			
Кадастровый номер:		66:41:0000000:56088	

Номер кадастрового квартала:	66:41:0000000
Дата присвоения кадастрового номера:	18.01.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 1\37183\1A\21\1\0068-49, Условный номер: 66-66-01/289/2011-171
Адрес:	Свердловская область, г Екатеринбург, ул Уральская, 3-а, пом 68 (Ки-12983)
Площадь:	17.2
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	323441.5

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
(код объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____
30.12.2021 № 99/2021/441586355			
Кадастровый номер:		66:41:0000000:56088	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		66:41:0000000:24298	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:			
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:		данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере:			
данные отсутствуют			
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
30.12.2021 № 99/2021/441586355			
Кадастровый номер:		66:41:0000000:56088	

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 9 отсутствуют.
Получатель выписки:	Васькин Виктор Викторович

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № ____ Раздела 2	Всего листов раздела 2: ____
30.12.2021 № 99/2021/441586355	Всего разделов: ____
Кадастровый номер:	66:41:0000000:56088
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Сарбаев Антон Евгеньевич
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 66:41:0000000:56088-66/199/2021-15 от 25.11.2021
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3.	вид:
	Залог в силу закона
	дата государственной регистрации:
	25.11.2021
	номер государственной регистрации:
	66:41:0000000:56088-66/199/2021-17
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
	с 25.04.2013 по 05.06.2014
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
	Публичное акционерное общество "БИНБАНК", ИНН: 5408117935
3.1.1.	основание государственной регистрации:
	'Договор' от 19.04.2014;
	'Определение' от 04.02.2021, Арбитражный суд Пермского края;
	'Дополнительное соглашение №1 от 06.06.2012г. к договору об открытии возобновляемой кредитной линии' №11-ЕКА-119-20504 от 07.10.2011;
	'Кредитный договор об открытии возобновляемой кредитной линии' №11-ЕКА-119-20504 от 07.10.2011;
	'Кредитный договор на открытие кредитной линии' №12-ЕКА-102-20684 от 06.06.2012;
	'Договор об ипотеке (залоге недвижимости)' №12-ЕКА-102-40700 от 06.06.2012
	вид:
	Залог в силу закона
	дата государственной регистрации:
3.1.2.	25.11.2021
	номер государственной регистрации:
	66:41:0000000:56088-66/199/2021-16
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
	с 19.11.2013 по 29.04.2015
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
	Публичное акционерное общество "БИНБАНК", ИНН: 5408117935
	основание государственной регистрации:
	'Определение' от 04.02.2021, Арбитражный суд Пермского края;
	'Договор об ипотеке (залоге недвижимости)' №13-ЕКА-102-50038-32 от 29.10.2013;
	'Договор' от 19.04.2014
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9. Правоспособность и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 30.12.2021 г., поступившего на рассмотрение 30.12.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
30.12.2021 № 99/2021/441585444			
Кадастровый номер:		66:41:0000000:56100	

Номер кадастрового квартала:	66:41:0000000
Дата присвоения кадастрового номера:	18.01.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 1\37183\1A\21\1\0039-59, Условный номер: 66-66-01/353/2011-203
Адрес:	Свердловская область, г Екатеринбург, ул Уральская, 3-а, бокс 39
Площадь:	16.9
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Подвал № подвал
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	317800.07

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
(инд. объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
30.12.2021 № 99/2021/441585444			
Кадастровый номер:		66:41:0000000:56100	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	66:41:0000000:24298
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	
данные отсутствуют	

Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
--	--------------------

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
30.12.2021 № 99/2021/441585444			
Кадастровый номер:		66:41:0000000:56100	

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 9 отсутствуют.
Получатель выписки:	Спиридонов Павел Федорович

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

**Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах**

Помещение	
(код объекта недвижимости)	
Лист № ____ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : ____
30.12.2021 № 99/2021/441585444	Всего разделов: ____
Кадастровый номер:	66:41:0000000:56100
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Сарбаев Антон Евгеньевич
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 66:41:0000000:56100-66/199/2021-15 от 25.11.2021
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3.1.1. вид:	Залог в силу закона
дата государственной регистрации:	25.11.2021
номер государственной регистрации:	66:41:0000000:56100-66/199/2021-17
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 19.11.2013 по 29.04.2015
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "БИНБАНК", ИНН: 5408117935
основание государственной регистрации:	'Определение' от 04.02.2021, Арбитражный суд Пермского края; 'Договор об ипотеке (залоге недвижимости)' №13-ЕКА-102-50038-32 от 29.10.2013; 'Договор' от 19.04.2014
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9. Провозглашения и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 30.12.2021 г., поступившего на рассмотрение 30.12.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
(код объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
30.12.2021 № 99/2021/441587095			
Кадастровый номер:		66:41:0000000:56108	

Номер кадастрового квартала:	66:41:0000000
Дата присвоения кадастрового номера:	18.01.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 1\37183\1А\21\1\0003-62, Условный номер: 66-66-01/569/2011-273
Адрес:	Свердловская область, г Екатеринбург, ул Уральская, 3-а, пом 3 (Кп-12918)
Площадь:	18.5
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Подвал № подвал
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	347887.66

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
(инд. объекта недвижимости)			
Лист № _____	Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____	Всего разделов: _____
30.12.2021 № 99/2021/441587095			
Кадастровый номер:		66:41:0000000:56108	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	66:41:0000000:24298
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	
данные отсутствуют	

Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
--	--------------------

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
30.12.2021 № 99/2021/441587095			
Кадастровый номер:		66:41:0000000:56108	

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 9 отсутствуют.
Получатель выписки:	Мищенко Егор Александрович

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № ____ Раздела 2	Всего листов раздела 2: ____
30.12.2021 № 99/2021/441587095	Всего разделов: ____
Кадастровый номер:	66:41:0000000:56108
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Сарбаев Антон Евгеньевич
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 66:41:0000000:56108-66/199/2021-15 от 25.11.2021
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3.1.1.	вид: Залог в силу закона дата государственной регистрации: 25.11.2021 номер государственной регистрации: 66:41:0000000:56108-66/199/2021-17 срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 25.04.2013 по 05.06.2014 лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Публичное акционерное общество "БИНБАНК", ИНН: 5408117935 основание государственной регистрации: 'Определение' от 04.02.2021, Арбитражный суд Пермского края; 'Договор' от 19.04.2014; 'Кредитный договор на открытие кредитной линии' №12-ЕКА-102-20684 от 06.06.2012; 'Кредитный договор об открытии возобновляемой кредитной линии' №11-ЕКА-119-20504 от 07.10.2011; 'Дополнительное соглашение №1 от 06.06.2012г. к договору об открытии возобновляемой кредитной линии' №11-ЕКА-119-20504 от 07.10.2011; 'Договор об ипотеке (залоге недвижимости)' №12-ЕКА-102-40700 от 06.06.2012
3.1.2.	вид: Залог в силу закона дата государственной регистрации: 25.11.2021 номер государственной регистрации: 66:41:0000000:56108-66/199/2021-16 срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 19.11.2013 по 29.04.2015 лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Публичное акционерное общество "БИНБАНК", ИНН: 5408117935 основание государственной регистрации: 'Договор об ипотеке (залоге недвижимости)' №13-ЕКА-102-50038-32 от 29.10.2013; 'Договор' от 19.04.2014; 'Определение' от 04.02.2021, Арбитражный суд Пермского края
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9. Правоспособности и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 30.12.2021 г., поступившего на рассмотрение 30.12.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
(код объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
30.12.2021 № 99/2021/441585515			
Кадастровый номер:		66:41:0000000:56113	

Номер кадастрового квартала:	66:41:0000000
Дата присвоения кадастрового номера:	18.01.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 1\37183\1А\21\1\0004-67, Условный номер: 66-66-01/042/2012-289
Адрес:	Свердловская область, г Екатеринбург, ул Уральская, 3-а, пом 4 (Кп-12919)
Площадь:	16.2
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Подвал № подвал
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	304636.76

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
(инд. объекта недвижимости)			
Лист № ____	Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____
30.12.2021 № 99/2021/441585515			
Кадастровый номер:		66:41:0000000:56113	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	66:41:0000000:24298
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	
данные отсутствуют	

Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
--	--------------------

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
30.12.2021 № 99/2021/441585515			
Кадастровый номер:		66:41:0000000:56113	

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 9 отсутствуют.
Получатель выписки:	Васькин Виктор Викторович

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

**Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах**

Помещение	
(код объекта недвижимости)	
Лист № ____ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : ____
30.12.2021 № 99/2021/441585515	Всего разделов: ____
Кадастровый номер:	66:41:0000000:56113
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Сарбаев Антон Евгеньевич
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 66:41:0000000:56113-66/199/2021-19 от 25.11.2021
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3.1.1.	вид:
	Ипотека
	дата государственной регистрации:
	25.11.2021
	номер государственной регистрации:
3.1.2.	66:41:0000000:56113-66/199/2021-21
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
	с 19.11.2013 по 29.04.2015
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
	Публичное акционерное общество "БИНБАНК", ИНН: 5408117935
3.	основание государственной регистрации:
	'Договор об ипотеке (залоге недвижимости)' №13-ЕКА-102-50038-32 от 29.10.2013;
	'Определение' от 04.02.2021, Арбитражный суд Пермского края
	вид:
	Залог в силу закона
3.1.2.	дата государственной регистрации:
	25.11.2021
	номер государственной регистрации:
	66:41:0000000:56113-66/199/2021-20
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
3.1.2.	с 25.04.2013 по 05.06.2014
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
	Публичное акционерное общество "БИНБАНК", ИНН: 5408117935
	основание государственной регистрации:
	'Определение' от 04.02.2021, Арбитражный суд Пермского края;
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	
данные отсутствуют	
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	
данные отсутствуют	
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	
данные отсутствуют	
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9. Провозглашения и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	
данные отсутствуют	
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	
данные отсутствуют	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.