

ЧАСТНОПРАКТИКУЮЩИЙ ОЦЕНЩИК
Осипова Екатерина Сергеевна

Утверждаю:  / Е.С. Осипова /

№ 06/11/2022

ОТЧЕТ

об определении рыночной стоимости
нежилого помещения площадью 283,2кв.м,
расположенного в подвале жилого дома по адресу
г. Екатеринбург, ул. Индустрии, д.104

Заказчик оценки	ИП Вычугжанин Яков Васильевич
Исполнитель	Оценщик Осипова Е.С.
Договор на выполнение оценки	№06/11/22 от 04.11.2022г.
Дата составления отчета	12.12.2022г.
Дата проведения оценки	12.12.2022г.

Екатеринбург 2022

СОДЕРЖАНИЕ

1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	4
2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	5
3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ИСПОЛНИТЕЛЕ.....	7
4 ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ.....	8
5 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПРОВЕДШЕМ ОЦЕНКУ.....	9
6 ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА.....	10
6.1. Основные понятия.....	10
6.2 Основные подходы к проведению оценки.....	11
6.3 Основные этапы проведения оценки.....	11
7 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	13
8 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	15
9 АНАЛИЗ РЫНКА.....	16
9.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости.....	16
9.2 Основные итоги социально-экономического развития Свердловской области в январе-октябре 2022 года.....	18
9.3 Дополнительные существенные рыночные условия.....	20
9.4 Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки.....	20
9.5 Обзор цен предложений и фактических сделок в сегменте объектов оценки.....	20
9.6 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	24
10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	25
11 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.....	30
12 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА.....	31
13 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	32
14 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	32
15 ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ (СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА).....	33
16 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ И ЛИТЕРАТУРЫ.....	34

12 декабря 2022г.

ИП Вычугжанину Я.В.

Уважаемый Яков Васильевич!

В соответствии с договором №06/11/2022 от 04.11.2022г. специалист - оценщик Осипова Е.С. произвел оценку рыночной стоимости нежилого помещения площадью 283,2кв.м, расположенного в подвале жилого дома по адресу г. Екатеринбург, ул. Индустрии, д.104

Оценка произведена на основании имеющихся в распоряжении Оценщика документов (перечень представлен в Главе 7 Отчета), а также общедоступных данных публикаций в СМИ и сети Internet.

Оценка произведена в соответствии с требованиями Закона РФ «Об оценочной деятельности» и Стандартов оценки, обязательных для применения субъектами оценочной деятельности, а также стандартов саморегулируемой организации.

Анализ исходной информации и рыночных данных представлен в соответствующих разделах настоящего Отчёта, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учётом всех принятых допущений и ограничений. **Рыночная стоимость Объекта Оценки по состоянию на дату оценки 12.12.2022. округленно составляет:**

30 000 000 (тридцать миллионов) рублей 00 копеек

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по рассуждениям Оценщика, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

С уважением,
специалист-оценщик



/Е.С. Осипова/

1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 1.1

Основание проведения оценки	ДОГОВОР №06/11/22 от 04.11.2022г.		
Объект оценки	Нежилое помещение площадью 283,2 кв.м, расположенное в подвале жилого дома по адресу г. Екатеринбург, ул. Индустрии, д.104		
Характеристики объекта оценки	Подробное описание объекта оценки представлено в Разделе 7 настоящего Отчета		
Срок проведения оценки	04.11.2022г. - 12.12.2022г.		
Номер отчета и дата составления	Отчёт № 06/11/2022 от 12.12.2022г.		
Назначение оценки	Для принятия имущественных решений		
Дата осмотра объекта оценки	04.11.2022		
Полученная стоимость в рамках примененных подходов	Сравнительный подход	Доходный подход	Затратный подход
	29 678 794	не применялся	не применялся
Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки	30 000 000 рублей 00 копеек		
Используемые стандарты оценки	ФСО №№ 1-3,7 а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков НП "СВОД".		

2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 2.1

Объект оценки	Нежилое помещение площадью 283,2 кв.м, расположенное в подвале жилого дома по адресу г. Екатеринбург, ул. Индустрии, д.104
Права на объекты оценки	Для целей настоящей оценки учитывается полное право собственности без каких-либо ограничений и обременений
Состав объекта оценки с указанием сведений, для идентификации его частей	Нежилое помещение площадью 283,2 кв.м, расположенное в подвале жилого дома по адресу г. Екатеринбург, ул. Индустрии, д.104
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Для принятия имущественных решений
Вид стоимости	<p>В соответствии с настоящим заданием на оценку, оценщиком будет определяться рыночная стоимость объекта оценки. Рыночной стоимостью объекта оценки является наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</p> <ul style="list-style-type: none"> – одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение – стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах – объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки – цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было – платеж за объект оценки выражен в денежной форме.
Дата оценки	12.12.2022
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<ol style="list-style-type: none"> 1. Оценщик не производит проверку исходных данных для оценки, полагаясь на верность исходной информации, предоставленной Заказчиком. 2. Исходные данные, кроме предоставленных Заказчиками, которые будут использоваться Оценщиком при подготовке Отчета, должны быть получены из надежных источников и должны считаться достоверными. Оценщик во всех случаях, должен делать ссылки на источник информации. 3. Объект оценки не обладает какими-либо скрытыми особенностями, которые могут повлиять на его стоимость. 4. Объект оценки соответствует всем санитарным и экологическим нормам, если из предоставленных документов не следует иное.

Дата осмотра	04.11.2022г.
Применяемые стандарты оценки	ФСО №№ 1-3,7 а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков НП "СВОД".

3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ИСПОЛНИТЕЛЕ

Таблица 3.1

3.1 Сведения о Заказчике оценки	
Наименование и организационно-правовая форма	Индивидуальный предприниматель Вычугжанин Яков Васильевич
ИНН/ОГРН	ИНН 667330416170/ОГРН 306967307500047
Адрес регистрации	624090, Россия, Свердловская обл, г. Верхняя Пышма, ул. Орджоникидзе, д 24, кв 31
3.2 Сведения об оценщике	
Специалист-оценщик, проводивший оценку	Осипова Екатерина Сергеевна. Паспорт: 6606942843, выдан УВД Кировского района г.Екатеринбург.
Местонахождение оценщика	620041, г. Екатеринбург, ул. Уральская 57/1 кв.17 тел. (922) 133-05-33
Информация о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	НП СРО "СВОД" (зарегистрировано в Министерстве Юстиции РФ 25 мая 2012г., запись в реестре №1126600002429 от 01 июня 2012г.) Место нахождения СРО: 620100, г. Екатеринбург, ул.Ткачей, д. 23 (БЦ «Clever Park»), офис 13 (отдельный вход).
Сведения о документе об образовании	Диплом о профессиональной переподготовке ПП-I №172777 выдан 31.05.2011 года, (рег. № 1320) Институтом дополнительного профессионального образования ГОУ ВПО "Уральский государственный экономический университет" на право ведения профессиональной деятельности в сфере оценки стоимости предприятия (бизнеса).
Сведения о квалификационном аттестате	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности "Оценка недвижимости" №028613-1 от 25.08.2021г.
Стаж оценочной деятельности	Стаж оценочной деятельности: 10 лет
Сведения о страховании гражданской ответственности	Гражданская ответственность Осиповой Екатерины Сергеевны застрахована в ООО «АМТ Страхование», срок действия полиса с 01.06.2022г. по 31.05.2023г. (номер полиса TPL-2200051-96-054).
Сведения обо всех привлекаемых организациях и специалистах	Прочие организации и специалисты к проведению оценки и подготовке Отчета не привлекались
3.3 Сведения о независимости Оценщика	
<p>В соответствии со ст. 16 Федерального Закона №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» оценка объекта оценки не может проводиться оценщиком, если он является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>Проведение оценки объекта оценки не допускается, если:</p> <ul style="list-style-type: none"> - в отношении объекта оценки оценщик имеет вещные или обязательственные права вне договора; - оценщик является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком оценщика. <p>Настоящим подтверждаем: оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p>	

4 ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

Отчет об оценке был составлен в соответствии с нижеследующими ограничивающими условиями (являются неотъемлемой частью настоящего Отчета):

1. Выдержки из Отчета (или сам Отчет) не могут копироваться без письменного согласия Оценщика, выполнившего данный Отчет.

2. Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций по данному Отчету и не отвечает в суде по вопросам, связанным с объектом оценки, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами.

3. Ни весь Отчет, ни какая-либо его часть (особенно, любые заключения о стоимости, и информация об оценщике, принимавшем участие в работе), не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью, без предварительного письменного разрешения Оценщика.

4. Все прогнозы, сделанные в Отчете, базируются на существующей ситуации. Однако, эти предположения могут измениться с течением времени.

5. Настоящий Отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте целях. Понимается, что проведенный анализ и сделанные заключения не содержат полностью или частично предвзятого мнения.

6. Оценщик выдвигает требование конфиденциальности в отношении документов любого формата и содержания, составленных от его имени. Заказчик принимает условие не упоминать имя Оценщика или настоящий Отчет, полностью или частично, в каком-либо документе, передаваемом третьим лицам, без его письменного на то согласия. Согласно установленным профессиональным стандартам, Оценщик так же сохранит конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика, или полученной и рассчитанной в ходе оценки в соответствии с задачами оценки.

7. Оценщик не принимает на себя ответственность за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросу управления объектом оценки (Имуществом). Ответственность за эту отчетность, относящуюся к исследованному Оценщиком Имуществу, несет его владелец.

8. Настоящий Отчет был подготовлен в соответствии с Федеральными стандартами оценки ФСО №1; №2; №3, №7 а также стандартами и правилами оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков НП "СВОД".

9. Согласно положению настоящего Отчета, от Оценщика не требуется проведения дополнительных работ или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имуществом, объектами недвижимости или имущественными правами, связанными с объектом оценки, если только не будут заключены иные соглашения.

10. Заказчик принимает условие заранее освободить и обезопасить Оценщика, и, по желанию Оценщика, защитить от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих сторон к Оценщику, вследствие легального использования третьими сторонами результатов работы Оценщика. Кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества и умышленно неправомочных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения обязательств по настоящему Договору.

11. Мнение Оценщика относительно величины рыночной стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственности за последующие изменения социальных, экономических, юридических или природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого Имущества.

Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими допущениями:

1. Оценка основывается и осуществляется исключительно на информации об объекте оценки (связанной с объектом оценки), предоставленной Заказчиком.

Исполнитель не проводит самостоятельных исследований по поиску информации, определяющие количественные и качественные характеристики объекта оценки

2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки определялись на основании документов, перечисленных в главе 7 Отчета.

3. Заказчик принимает на себя ответственность за полноту и достоверность предоставленной информации.

4. Информация (документы) не предоставленные или предоставленные не своевременно (по условию договора), не учитываются при проведении оценки.

5. Исполнитель не несёт ответственность за возможное влияние на результат оценки недостающей или недостоверной информации (документов).

6. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать абсолютную точность этих данных, поэтому, во всех случаях, делаются ссылки на источник информации.

7. Прочие допущения и ограничения приведены в Главе 2 настоящего отчета - Задание на оценку.

5 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПРОВЕДШЕМ ОЦЕНКУ

Выполнивший оценку и подготовивший настоящий отчет оценщик Осипова Екатерина Сергеевна имеет высшее образование и осуществляет постоянную деятельность по оказанию услуг по оценке имущественных прав.

Диплом о профессиональной переподготовке ПП -I №172777 выдан 31.05.2011 года, (рег. № 1320) Институтом дополнительного профессионального образования ГОУ ВПО "Уральский государственный экономический университет" на право ведения профессиональной деятельности в сфере оценки стоимости предприятия (бизнеса).

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности "Оценка недвижимости" №028613-1 от 25.08.2021г. Стаж оценочной деятельности: 10 лет

Гражданская ответственность Осиповой Екатерины Сергеевны застрахована в ООО «АМТ Страхование», срок действия полиса с 01.06.2022г. по 31.05.2023г. (номер полиса TPL-2200051-96-054).

Осипова Екатерина Сергеевна зарегистрирована в реестре НП СРО "СВОД" от 05.03.2013г под № 275 (НП СРО "СВОД" создано и зарегистрировано в Министерстве Юстиции РФ 25 мая 2012г., запись в реестре №1126600002429 от 01 июня 2012г., место нахождения СРО: 620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23 (БЦ «Clever Park»), офис 13 (отдельный вход).

6 ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА

6.1. Основные понятия

Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки. (ФСО 1, раздел III)

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки. (ФСО 1, раздел III)

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки. (ФСО 1, раздел III)

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке. (ФСО 1, раздел III)

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии. (ФСО 1, раздел III)

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки. (ФСО 1, раздел III)

Методические рекомендации по оценке представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России. (ФСО 1, раздел III)

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления. (ФСО 1, раздел III)

Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки. (ФСО 1, раздел III)

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объекту оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме. (ФЗ №135 "Об оценочной деятельности").

6.2 Основные подходы к проведению оценки

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Сравнительный подход. Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки 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 совершенных сделок, так и цены предложений. 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 объекта оценки.

Доходный подход. Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Затратный подход. Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей. оценке.

6.3 Основные этапы проведения оценки

В соответствии с действующей на дату составления данного Отчета редакцией Федерального стандарта оценки №3, процесс оценки включает следующие действия:

- 1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179) (далее - Федеральный закон);
- 2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- 3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;

5) составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке).

Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки.

7 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Нежилое помещение площадью 283,2 кв.м расположено в подвале жилого дома по адресу г. Екатеринбург, ул. Индустрии, д.104 (ЖК «Каскад» 2016 года постройки).

Жилой комплекс «Каскад» — пятисекционный дом переменной этажности с закрытой благоустроенной территорией и подземным паркингом в восточной части микрорайона Уралмаш города Екатеринбург. Застройщик — строительный холдинг «Атомстройкомплекс».

ЖК возведен в центральной части Орджоникидзевского района по адресу улица Индустрии, 104. В 2 минутах ходьбы от дома расположена остановка «Индустрии (Космонавтов проспект)» с автобусными и троллейбусными маршрутами, включая пригородные. До станции метро «Проспект Космонавтов» — 6 минут пешком. Дорога до центра Екатеринбурга на машине займет 18 минут.

Внутренняя инфраструктура представлена коммерческими площадями на первом этаже комплекса. Здесь открыты продуктовые магазины и магазины одежды, кондитерская лавка и пекарня, салон красоты и офис управляющей компании. ЖК «Каскад» соседствует со зданием лицея № 128 и детским садом № 420.



Рисунок 271 ЖК «Каскад»

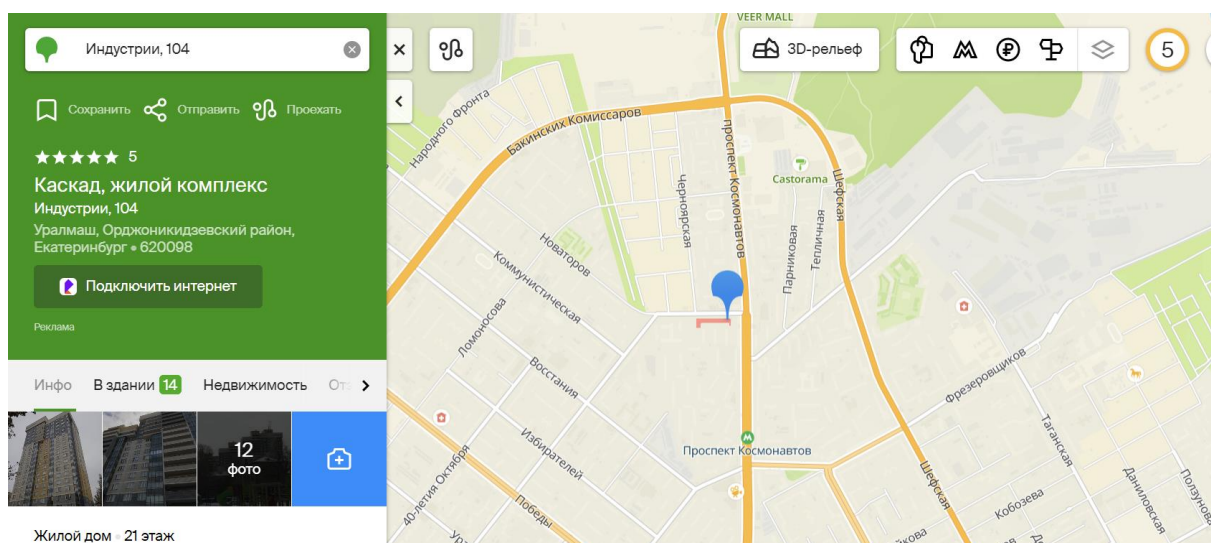


Рисунок 7.2 ЖК «Каскад» на карте г.Екатеринбург

Основные характеристики объекта оценки представлены в Таблице 7.1


Таблица 7.1

Параметры	Значение	Источник информации
Местоположение	Свердловская обл., г Екатеринбург, ул. Индустрии, д. 104	Сервис Росреестра «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online» - рис.7.3
Кадастровый номер	66:41:0106035:1820	
Вид объекта недвижимости	помещение	
Назначение объекта недвижимости	нежилое	
Этаж размещения	подвал	
Год завершения строительства дома	2016	
Площадь, кв.м.	283,2	

lk.rosreestr.ru

Личный кабинет

Сведения об объекте



Помещение

Дата обновления информации: 20.07.2021

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	66:41:0106035:1820
Дата присвоения кадастрового номера	13.05.2016
форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Индустрии, д. 104
Площадь, кв.м	283.2
Назначение	Нежилое
Этаж	подвал

Рисунок 7.3 Информация об объекте оценки по данным Сервиса Росреестра «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online»

8 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости. 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.

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

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

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например, встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта.

Анализ наиболее эффективного использования части реконструируемого или подлежащего реконструкции объекта недвижимости проводится с учетом наиболее эффективного использования всего реконструируемого объекта недвижимости.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости, оцениваемого в отдельности, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе оцениваемого комплекса объектов недвижимости.

В результате проведенного анализа Оценщик пришел к выводу, что максимально продуктивно, физически возможно, юридически допустимо и финансово оправдано использование объекта оценки в качестве нежилого помещения коммерческого назначения.

9 АНАЛИЗ РЫНКА

9.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости

Рынок недвижимости, как совокупность общественно-экономических отношений по владению и перераспределению прав на объекты недвижимости, опирается на все сферы общественных отношений: политические, экономические, социальные и другие. Состояние мировой экономики, международные отношения и внешнеполитические события, общественно-экономический строй, законодательная, налоговая и финансово-кредитная системы страны, состояние макроэкономики, уровень и перспективы развития региона местонахождения объекта, прямо и косвенно влияющие на предпринимательскую и инвестиционную активность, на доходы и накопления населения и бизнеса, на поведение участников рынка, оказывают прямое воздействие на состояние и динамику рынка недвижимости.

В мире обостряется конкуренция за энергетические и сырьевые ресурсы, за интеллектуальный потенциал и передовые технологии, за экологически чистую среду проживания и чистые продукты питания. Всё это происходит на фоне кризиса Бреттон-Вудской системы мировых денежных отношений, основанной на эмиссии доллара США.

В настоящее время внешнеполитические события оказывают значительное влияние на экономическую ситуацию внутри страны: США фактически арестовали размещенные за рубежом российские международные валютные резервы в сумме около 300 млрд. долл., отключили крупнейшие российские банки от международной системы SWIFT, блокируют российскую внешнюю торговлю, арестовывают собственность, закрыли небо для российских авиакомпаний, обязывают международные компании покинуть российский рынок. В этой же цепи событий – повреждение морских участков газопроводов Северный поток 1 и 2, поставляющих российский газ в Западную Европу.

Мир окончательно сползает к длительному глобальному противостоянию между крупнейшими мировыми центрами и разделяется на новые зоны влияния: Индия, Китай, Россия, США. При этом, хотя ещё не дошло до открытой войны между этими центрами, перспективы для разрешения этого противостояния в ближайшие годы не просматриваются. Пока не установятся новые принципы международных взаимоотношений, валютные и торговые правила, пока не стабилизируются экономики этих центральных полюсов, мир и многие регионы будут испытывать большие политические и экономические изменения.

По данным Росреестра, за 1 кв. 2022 года в России заключено 941 тыс. (+15% г/г) сделок купли-продажи, в том числе - 862 тыс. (+2,3% г/г) ипотечных сделок. За январь-июнь 2022 год заключено 382,8 тыс. договоров участия в долевом строительстве (-9%). Государственное стимулирование ипотеки, а также рост цен стройматериалов в 2021-2022 годах и рост номинальных зарплат, вызванные вбросом денег в экономику в связи с пандемией, повлекли ажиотажный спрос и экономически необоснованный рост цен на рынке жилой недвижимости. Поэтому **2021 – начало 2022 года отмечены высоким ростом спроса, количества сделок и цен на новые квартиры, индивидуальные дома и земельные участки под жильё, но уже во втором квартале года отмечено отставание темпов строительства от темпов ввода жилья (недостроенного ранее) в эксплуатацию по причине значительного роста цен стройматериалов, номинальных зарплат и, как следствие, себестоимости СМР**, ведет в дальнейшем к ещё большему спаду темпов строительства, спаду производства стройматериалов и металлов, грузоперевозок и многих других смежных со строительством отраслей (производство и предоставление строительных машин и механизмов, производство мебели, сантехники и электрооборудования, логистика, кредитование, реклама, риелторский бизнес).

Основные экономические показатели России

(по данным Росстата (вторая оценка): <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-08-2022.pdf>,
зеленый – положительные показатели или динамика, красный - отрицательные показатели или динамика

№		2021г.		
		млрд.руб.	+/- % г/г	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт	131015,0	+4,7	-0,4
2.	Инвестиции в основной капитал	22945,4	+7,7	+7,8
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховым)		-1,2	-0,8

		2021г.	янв-авг 2022г.
		+/- % г/г	+/- % г/г
4.	Промышленное производство	+5,3	+0,9
5.	Продукция сельского хозяйства	+1,9	+4,6
6.	Строительство (объем СМР в сопоставимых ценах)	+6,0	+5,1
7.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв.м.		
8.	- жилых помещений	+12,7	+33,3
9.	- нежилых помещений	+10,5	нет данных
10.	Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд пасс-км	+39,6	+2,8
11.	Грузооборот транспорта, млрд т-км	+5,3	-0,8
12.	в том числе, железнодорожного транспорта (около 50%)	+3,4	+0,7
13.	Трубопроводного (около 43%)	+7,4	-2,3
14.	Автомобильного (около 6%)	+5,0	+2,2
15.	Оборот розничной торговли, млрд рублей	+7,3	-4,9
16.	Объем платных услуг населению, млрд. руб.	+14,1	+4,0
17.	Оборот общественного питания, млрд. руб.	+23,5	+2,2

			янв-июль 2022
18.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, руб.:		
19.	- номинальная	+9,8	+12,6
20.	- реальная (учитывает инфляцию)	+2,9	-1,6

21.	Ключевая ставка ЦБР с 19.09.2022г. составляет, %:	+8,5	+7,5
22.	Инфляция (годовая) на конец августа 2022 года (г/г)		
23.	- производственная	+28,6	+17,7
24.	- потребительская	+6,7	+14,3

(в текущих ценах)			
		2021/2020, %	На 01.08.2022, %
25.	Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах	+2,6р (в основном за счет сырьевых отраслей 2,6-6,4 р)	+23,9
26.	Кредиторская задолженность организаций	+18,8	+19,7
27.	- просроченная кредиторская задолженность	5,9 % от кредиторск задолг	5,2 % от кредиторск
28.	Сумма средств организаций на счетах в банках	+19,5	+27,9
29.			
30.	Средства (вклады, депозиты) физических лиц, привлеченные банками	+5,5	+3,7
31.	Задолженность по кредитам, выданным физическим лицам	+23,9	+11,5
32.	- задолженность по ипотечным жил. кредитам	+25,1	+17,6
33.	- просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам	0,6%	0,5%
34.	Доходы консолидированного бюджета		+23,6
35.	Международные резервы (ЗВР), на 30.09.22г. 540,7 млрд. долл. США	+8,3	-11,6
36.	Фонд национального благосостояния на 01.09.22г. 11,87 трлн. руб. или 196,6 млрд. долл. США (+3,2% от ВВП)	-0,5	-15,4
37.	Государственный внешний долг, на 01.09.22г. 56,6 млрд. долл. США	+5,3	-3,2

рисунок 9.1

Разрыв связей с поставщиками импортных материалов и изделий, которые ранее активно использовались в бизнес- и премиумклассе, ведет к существенному росту цен элитного жилья. Все эти обстоятельства ведут к нарушению баланса в строительной инфраструктуре, к росту цен, снижению спроса и количества сделок на рынке. Поэтому, учитывая сложившуюся негативную тенденцию макроэкономических показателей и снижения доходов большинства населения и малого, среднего бизнеса, предполагаем, что рынок первичной недвижимости продолжит фазу спада.

Льготные ипотечные программы для отдельных категорий граждан могут лишь временно поддержать рынок. Возможно, драйвером сохранения строительного сектора могли бы стать комплексные программы регионального развития территорий, а также восстановление объектов на вновь принятых территориях ЛНР, ДНР, Запорожской и Херсонской областей. Потенциальным покупателям следует учитывать, что в условиях массового спада строительства и банкротства подрядчиков появится вероятность

«заморозки» объектов, которые сейчас находятся в начальной стадии строительства. В связи с этим риелторы рекомендуют покупать квартиры на вторичном рынке или в новостройке с высокой степенью готовности. Рынок вторичного жилья в части ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также корректируется. Объём предложения объектов уменьшается из-за неопределенности перспективы на рынке и в целом в экономике. В 2023 году рынок восстановится по мере стабилизации политической и экономической ситуации.¹⁸ Рынок аренды ожидает небольшое снижение спроса и коррекция по причине снижения экономической активности населения и бизнеса в условиях ухудшения общеэкономических показателей и структурных изменений в экономике.

В целом, цены продажи и аренды будут корректироваться: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства и затрат на содержание объектов (которые, предположительно, будут расти в связи с обесцениванием денег на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, вероятный в таком случае рост цен будет ограничен снижением спроса на дорогостоящие товары (объекты недвижимости) на фоне снижения доходов населения и бизнеса, а также на фоне снижения потребительской и деловой уверенности.

Вывод: в условиях начала структурного экономического кризиса и высокой инфляции к вопросу приобретения недвижимости нужно подходить особенно взвешенно: имеющиеся избыточные средства можно инвестировать в необходимую недвижимость в перспективной плотной городской застройке (земельные участки, комфортабельные квартиры («первичку» и качественную «вторичку»), индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективную коммерческую недвижимость (нежилые помещения в узловых городских зонах, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений).

Источник: <https://statrielt.ru/downloads/Анализ%202022%20октябрь.pdf>

9.2 Основные итоги социально-экономического развития Свердловской области в январе-октябре 2022 года

Промышленность. Объем отгруженной промышленной продукции по полному кругу организаций, по данным Свердловскстата, в январе – октябре 2022 года составил 2650,7 млрд. рублей, или 108% к уровню января – октября 2021 года в действующих ценах, в том числе:

обработывающие производства – 2232,7 млрд. рублей, или 109,5% к уровню января – октября 2021 года,

обеспечение электрической энергией, газом и паром – 210,8 млрд. рублей, или 105,3%,

добыча полезных ископаемых – 108,5 млрд. рублей, или 77,6%.

Индекс промышленного производства по полному кругу организаций Свердловской области в январе – октябре 2022 года составил 98,1% к уровню января – октября 2021 года.

По видам деятельности индексы производства в январе – октябре 2022 года к уровню января – октября 2021 года составили:

обработывающие производства – 97,8%,

обеспечение электрической энергией, газом и паром – 100,5%,

добыча полезных ископаемых – 99,8%.

В металлургическом производстве индекс производства составил 99,4% к уровню января – октября 2021 года.

В октябре 2022 года значительный рост физических объемов производства наблюдается в производстве прочих транспортных средств и оборудования – 155,1% к уровню октября 2021 года, электрооборудования – 125,9%, машин и оборудования, не

включенных в другие группировки, – 120,9%, в деятельности по ремонту и монтажу машин и оборудования – 117,6%, в производстве готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования, – 114,8%.

Строительство. Объем работ, выполненных собственными силами по виду деятельности «строительство», в январе – октябре 2022 года составил 253,0 млрд. рублей, или 107,8% к уровню января – октября 2021 года в сопоставимых ценах.

Жилищное строительство. По данным Свердловскстата, в январе – октябре 2022 года за счет всех источников финансирования введены в эксплуатацию жилые дома общей площадью 2276,3 тыс. кв. метров, или 109% к уровню января – октября 2021 года.

Индивидуальными застройщиками построено 1231,0 тыс. кв. метров введенного жилья (54,1% от общего объема введенного жилья), или 107,5% к уровню января – октября 2021 года.

Автомобильный транспорт. Грузооборот автомобильного транспорта (по кругу крупных и средних организаций) в январе – октябре 2022 года составил 6621,2 млн. тонно-км, или 88,9% к уровню января – октября 2021 года.

Автомобильным транспортом (по кругу крупных и средних организаций) в январе – октябре 2022 года перевезено 24,1 млн. тонн грузов, или 90,5% к уровню января – октября 2021 года.

Потребительский рынок. Оборот розничной торговли в Свердловской области в январе – октябре 2022 года составил, по данным Свердловскстата, 1050,8 млрд. рублей, или 90,4% к уровню января – октября 2021 года в сопоставимых ценах.

Оборот общественного питания в январе – октябре 2022 года сложился в сумме 57,4 млрд. рублей, что составляет 130,1% к уровню января – октября 2021 года в сопоставимых ценах.

Рынок труда. Численность безработных, официально зарегистрированных в органах службы занятости, на 1 ноября 2022 года составила 17 508 человек (на 01.11.2021 – 25 080 человек).

Уровень регистрируемой безработицы на 1 ноября 2022 года составил 0,83% (на 01.11.2021 – 1,19%).

Заработная плата. В январе – сентябре 2022 года среднемесячная заработная плата одного работника по полному кругу организаций Свердловской области, по данным Свердловскстата, составила 52 971 рубль (112,9% к уровню января – сентября 2021 года).

Заработная плата работников крупных и средних организаций Свердловской области в указанном периоде составила 57 847,9 рубля.

Высокий уровень оплаты труда отмечен в организациях, осуществляющих деятельность в области информации и связи (превышение среднеобластного значения в 1,6 раза), в металлургическом производстве (на 28%), в производстве компьютеров, электронных и оптических изделий (на 23%), по ремонту и монтажу машин и оборудования (на 22%), в сфере добычи полезных ископаемых и производстве химических веществ и химических продуктов (на 18%), в обеспечении электрической энергией, газом и паром (на 13%), в организациях по производству машин и оборудования (на 11%).

Демографическая ситуация. Демографическая ситуация в Свердловской области в январе – сентябре 2022 года, по оперативным данным Свердловскстата, характеризуется следующими данными:

родилось 30 219 детей (93,9% к уровню января – сентября 2021 года);

умерло 44 620 человека (83,2% к уровню января – сентября 2021 года).

Естественная убыль населения составила 14 401 человек.

Финансы. Крупными и средними организациями Свердловской области в январе – сентябре 2022 года, по предварительным данным, получен положительный финансовый результат (прибыль за минусом убытков) в размере 419,1 млрд. рублей, или 93,8% к уровню января – сентября 2021 года.

Прибыль прибыльных крупных и средних организаций в январе – сентябре 2022 года составила 472,5 млрд. рублей, или 98,9% к уровню января – сентября 2021 года.

Инвестиции в основной капитал. В январе – сентябре 2022 года объем инвестиций в основной капитал по полному кругу организаций (с учетом субъектов малого предпринимательства и объема инвестиций, не наблюдаемых прямыми статистическими методами) составил 306,6 млрд. рублей, или 107,1% к уровню января – сентября 2021 года в сопоставимых ценах.

В общем объеме инвестиций 75,2% освоено крупными и средними организациями Свердловской области (230,6 млрд. рублей), или 128,3% к уровню января – сентября 2021 года в действующих ценах по сопоставимому кругу организаций.

Наибольшую долю инвестиций в основной капитал крупных и средних организаций Свердловской области обеспечивала промышленность – 38,6%, или 88,9 млрд. рублей.

<http://economy.midural.ru/content/minekonomiki-publikuet-itogi-socialno-ekonomicheskogo-razvitiya-sverdlovskoy-oblasti-v>

9.3 Дополнительные существенные рыночные условия

В период проведения оценки наблюдается существенный рост неопределенности, связанный с нарушением нормального функционирования рынка, вызванного изменением политической ситуации в мире. Оценить данные факторы и существенность их влияния на дату оценки не представляется возможным в связи с их «уникальностью» и непредсказуемостью. При проведении оценки Оценщик будет опираться на текущие показатели рынка недвижимости в сегменте Объекта оценки и в условиях высокой неопределенности не может давать долгосрочных прогнозов относительно стоимости Объекта оценки.

9.4 Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки

Для определения сегмента рынка, к которому относятся объекты оценки, Оценщиком были проанализированы:

- вид разрешенного использования по документу
- фактическое использование
- местоположение

В результате проведенного анализа определено, что Объект оценки относится к сегменту коммерческих помещений, расположенных на нижних этажах жилых домов, предназначенных для ведения коммерческой деятельности.

9.5 Обзор цен предложений и фактических сделок в сегменте объектов оценки

На первом этапе анализа рынка в сегменте объектов оценки были проанализированы предложения о продаже коммерческих помещений на открытом рынке недвижимости города Екатеринбурга, актуальные на дату оценки. Оценщик принял решение не использовать для анализа предложения, снятые с продажи в связи с нестабильной политической и экономической ситуацией в мире, влияние которой на данный сегмент рынка недвижимости объективно оценить невозможно, а значит невозможно ввести достоверную корректировку.

Для анализа Оценщик использовал наиболее популярные информационные порталы, предназначенные для размещения объявлений о продаже объектов недвижимости: www.avito.ru, www.cian.ru.

Для отбора аналогов, максимально сопоставимых с объектом оценки, Оценщиком сформулированы следующие критерии:

- местоположение - второй ценовой пояс города Екатеринбург (выкопировка данных о составе ценовых поясов представлена на рисунках 9.5-9.6)
- локальное местоположение – нижние этажи современных жилых комплексов
- назначение объекта недвижимости – нежилые помещения (коммерческое использование)

Вышеназванные критерии были использованы в качестве фильтров для отбора актуальных предложений на информационных порталах.

Проанализировав все предложения Оценщик сделал вывод, что на дату оценки в рассматриваемом сегменте к продаже представлено три предложения, сопоставимых объекту оценки:

- диапазон цен предложения составляет от 111 111 рублей до 127 670 рублей за квадратный метр
- средняя цена предложения округленно составляет от 120 980 рублей за квадратный метр

Копии объявлений представлены ниже:

ekb.cian.ru Продаю помещение свободного назначения 193.3м² ул. Владимира Вы...

Свердловская область, Екатеринбург, р-н Кировский, мкр. ЖБИ, ул. Владимира Высоцкого, 5 [На карте](#)

В избранное

24 000 000 ₽
124 160 ₽ за м²

Показать телефон

Написать

ID 76036762

193,3 м² 1 из 17 Свободно
Площадь Этаж Помещение

Продам универсальное торгово-офисное помещение, магазин. Объект располагается в жилом квартале Каменные Палатки в 17 этажном доме, секция 6. Общей площадью 193,3 м.кв. Мощность электросети 25кВт. С активным автомобильным трафиком по ул. Высоцкого. При расширении и дальнейшей застройке территории, пешеходный трафик обеспечит хороший и стабильный доход. Помещение находится на 1 этаже с отдельным входом. Есть возможность разместить рекламу на фасаде. Удобная открытая парковка на 50 мест.


рисунок 9.1

ekb.cian.ru Купить помещение свободного назначения 103м² ул. Калинин...

Свободное назначение, 103 м²

Свердловская область, Екатеринбург, р-н Орджоникидзевский, мкр. Уралмаш, ул. Калинина, 79 [На карте](#)

В избранное



21 фото

103 м² Площадь 1 из 24 Этаж Свободно Помещение

13 150 000 ₽
127 670 ₽ за м²

Показать телефон

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Ново-Сити

рисунок 9.2

ekb.cian.ru Купить помещение свободного назначения 103м² ул. Калинин...

103 м² Площадь 1 из 24 Этаж Свободно Помещение

Помещение 103 кв.м первая линия с отдельной входной группой!

Гостевая парковка перед входом, парковочные карманы вдоль дома и дороги.

Выгодное расположение помещения с торца дома вначале жилого комплекса с отдельным входом активный пешеходный трафик, все проживающие в жилом комплексе и рядом проходят через данную локацию, близкое расположение от пешеходной зоны и дороги, легкие подъезды к помещению и выезды. Активный автомобильный трафик.

Отделка под чистовую от Застройщика: стяжка на полу, выровнены стены. Своя котельная, что очень экономит коммунальные платежи, и нет перебоев с горячей водой и отоплением. Современные инженерные коммуникации, в том числе возможности вентиляции и электро- мощности, высокие потолки (более 5 м) - позволяют разместить в помещении оборудование с повышенными требованиями эксплуатации и использовать высокие нагрузки по электричеству.

Назначение помещения может быть разным, технические характеристики помещения позволяют открыть любую коммерческую точку.

Рядом находится помещение 103 кв.м., так же на первой линии.

Помещение без обременений, один собственник.
Звоните, оперативно покажу.

13 150 000 ₽
127 670 ₽ за м²

Показать телефон

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Ново-Сити

рисунок 9.3

универсальное помещение
[Добавить в избранное](#)
[Сравнить](#)
[Добавить заметку](#)
35 000 000 Р ▾

111 111 Р за м²


[Показать телефон](#)
в xxx xxx-xx-xx

[Написать сообщение](#)
Отвечает около 30 минут
Спросите у продавца
[Ещё продаёте?](#)
[Торг уместен?](#)
[Когда можно посмотреть?](#)
АН "НовоСтрой-Ка"
Компания
Завершено 431 объявление

[Реквизиты проверены](#)
[Подписаться на продавца](#)

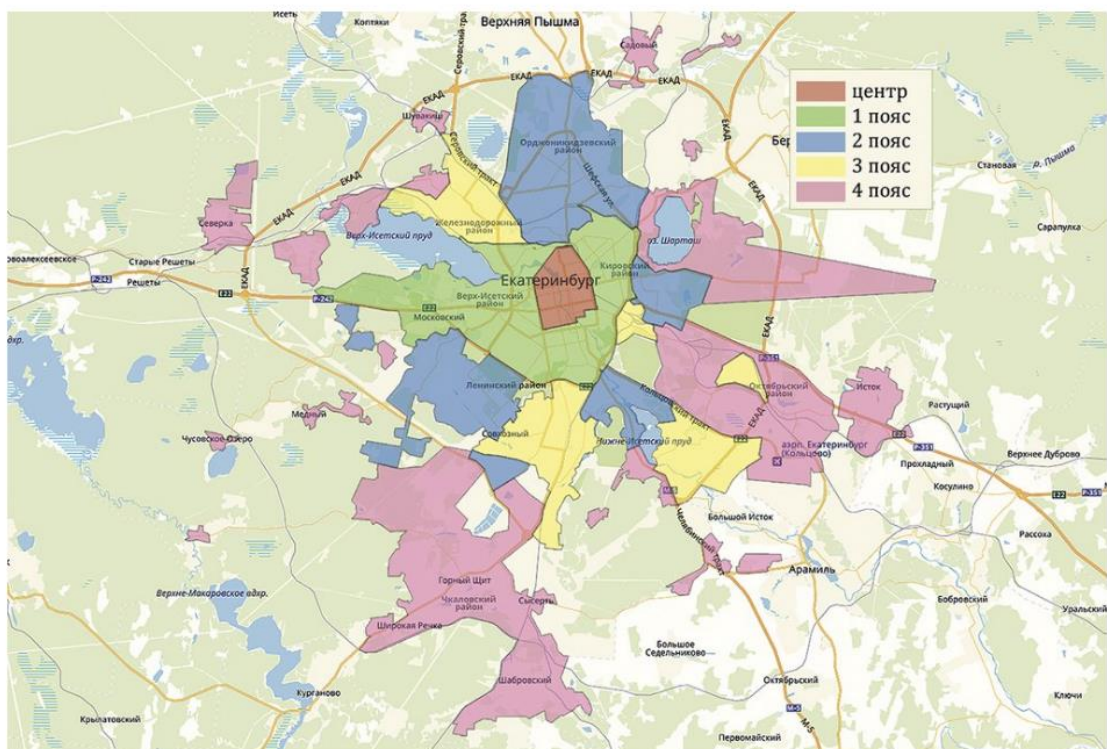
 Контактное лицо
Алексей Владимирович
О помещении
 Вход: с улицы
Общая площадь: 315 м²
Этаж: 2

 Отделка: чистовая
Тип сделки: продажа
Расположение
 Свердловская область, Екатеринбург, Кировградская ул., 10
 ● Уралмаш ⚡ 6–10 мин. ● Проспект Космонавтов ⚡ 16–20 мин.
 ● Машиностроителей ⚡ 21–30 мин.

[Скрыть карту](#)
рисунок 9.4

Наименование ценового пояса	Жилые районы
Центр	Границы улиц: Московская, Челюскинцев, Восточная, Декабристов, Луначарского, Большакова
1 пояс	Автовокзал, Ботанический, ВИЗ, Вокзальный, Втузгородок, Заречный, Парковый, Пионерский, Шарташский рынок, Юго-Западный
2 пояс	Академический, ЖБИ, Завокзальный, УНЦ, Уктус, Уралмаш, Широкая речка, Эльмаш, Солнечный
3 пояс	Елизавет, Компрессорный, Новая Сортировка, С. Сортировка, Совхоз, Химмаш, Чермет, Сибирский, Синие камни
4 пояс	Лечебный, Верхнемакарово, Горный щит, Изоплит, Исток, Калиновский, Кольцово, Медный, Н-Исетский, Палкино, Птицефабрика, Пышма, Рудный, Садовый, Северка, Семь ключей, Чусовское озеро, Шабровский, Шарташ, Шувакиш

рисунок 9.5 Ценовые пояса г.Екатеринбург по данным УПН



рисунк 9.6 Ценовые пояса г.Екатеринбург по данным УПН на карте города

9.6 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.

Рыночная стоимость объектов недвижимости складывается в процессе взаимодействия спроса и предложения. Спрос и предложение на объекты недвижимости формируется под влиянием многочисленных факторов, которые можно разделить на четыре группы:

- **первая группа** – экономические факторы, зависящие от макроэкономического состояния и экономической ситуации в регионе. На величину спроса влияют, прежде всего: уровень занятости населения, величина доходов и цен, доступность внешних источников финансирования, издержки по оформлению и регистрации сделок.

- **вторая группа** – социальные и демографические факторы – численность и плотность населения в данном регионе, возрастной и профессиональный состав, миграция населения, размер семьи и т.д.

- **третья группа** – факторы, обусловленные государственным регулированием рынка недвижимости – правовое регулирование земельного рынка на федеральном и региональном уровне, территориально-экономическое зонирование, политика государства в области налогообложения, ценообразования, кредитования и инвестиций.

- **четвёртая группа** – факторы, отражающие физические характеристики объекта и влияние окружающей среды (местоположения).

10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик должен учитывать следующие положения:

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать **достаточное для оценки количество объектов-аналогов** с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) 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;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) 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;

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;

- местоположение объекта;
 - физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
 - экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
 - наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
 - другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;
- ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например, арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования

В ходе анализа рынка недвижимости Оценщиком было выявлено три предложения в сегменте объекта оценки, которые возможно использовать в качестве аналогов объекту оценки. Описание выявленных объектов представлено в Таблице 10.1.

Таблица 10.1

1	Источник	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/280778114/	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/281251440/	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/universalnoe_pomeschenie_2508015147
2	Местоположение	Владимира Высоцкого, 5	Калинина, 79	Кировоградская 10
3	Площадь, м2	193,3	103	315,00
4	Микрорайон города	ЖБИ	Уралмаш	Уралмаш
5	Ценовой пояс	2 пояс	2 пояс	2 пояс
6	Назначение	нежилое	нежилое	нежилое
7	Год постройки дома	2021	2022	2018
8	Техническое состояние дома	хорошее	хорошее	хорошее
9	Внутренняя отделка	«под чистовую»	«под чистовую»	частично под чистовую», частично требуется косметический ремонт
10	Цена предложения, руб./объект	24 000 000,00	13 150 000,00	35 000 000,00
11	Цена предложения, руб./м2	124 159,34	127 669,90	111 111,11

Следует отметить, что прямых аналогов оцениваемому объекту, т.е. полностью идентичных по основным параметрам, найти не удалось, поэтому в расчете стоимости единицы измерения объекта оценки делаются необходимые поправки. При корректировке стоимости (цены предложения) объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки.

Корректировка на уторгование. При заключении сделок обычно имеет место уступка в цене, то есть «уторгование» (снижение цены сделки по сравнению с ценой предложения).

Корректировки будут введены по данным Справочника оценщика недвижимости 2022 под редакцией Лейфер Л.А. (Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, характеристики рынка в новых условиях).

Так как объект оценки и объекты – аналоги фактически являются помещениями свободного назначения (могут быть использованы как в качестве офисных, так и торговых помещений), корректировка будет рассчитана как среднее значения для офисных и торговых помещений городов – миллионников и составит: $-(5,2+5,4)/2 = -5,3\%$.

2.1. Офисная недвижимость

Таблица 13. Скидка на торг для цены продажи по объектам офисной недвижимости по состоянию на 01 июля, %.

№	Категория городов	Среднее значение, %	Медиана, %	Расширенный интервал, %
1	г. Москва	6,8	5,0	4,5 - 10,0
2	г. Санкт-Петербург	8,3	10,0	3,8 - 11,3
3	города с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	5,2	5,0	2,0 - 10,0
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. человек	5,8	5,0	2,6 - 8,5
5	города с численностью населения менее 500 тыс. человек	7,1	5,0	3,0 - 10,0

Рисунок 10.1

Таблица 20. Скидка на торг для цены продажи по объектам торговой недвижимости по состоянию на 01 июля, %.

№	Категория городов	Среднее значение, %	Медиана, %	Расширенный интервал, %
1	г. Москва	9,9	5,0	5,0 - 19,5
2	г. Санкт-Петербург	6,7	5,0	3,8 - 11,3
3	города с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	5,4	5,0	2,0 - 10,0
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. человек	5,7	5,0	2,6 - 8,5
5	города с численностью населения менее 500 тыс. человек	6,2	5,0	3,0 - 10,0

Рисунок 10.2

Корректировка на вид права. Данная поправка отображает разницу в правовом положении объекта, подлежащего оценке, и объектов-аналогов. В настоящем расчете оценивается право собственности, для всех аналогов к продаже так же представлено право собственности, корректировка не применялась.

Корректировка на условия финансирования сделки. Применяется для объектов, приобретаемых с привлечением кредитных средств, льготным налогообложением и др. Оценщик предполагает, что все сделки будут производиться путем расчета покупателя с продавцом за счет собственных средств на дату продажи, и не обременены чем-либо, соответственно поправка на условия финансирования не применялась.

Корректировка на условия сделки. Применяется для объектов, приобретаемых по нетипичным сделкам, например, между аффилированными лицами. Оценщик предполагает, что все сделки будут произведены на условиях типичных для рынка, соответственно поправка не применялась.

Корректировка на площадь. Данная корректировка учитывает возможные скидки при сдаче в аренду одним лотом большого количества площадей, или несоответствие размера оцениваемых объектов предъявляемым к ним требованиям (недостаток площадей объекта или их существенный излишек являются причиной снижения стоимости единицы общей площади объекта; так же закономерным является рост стоимости единицы при уменьшении общей площади объекта).

Корректировки будут введены по данным Справочника оценщика недвижимости 2020 под редакцией Лейфер Л.А. (Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов - миллионников). Согласно данным используемого источника корректировка для аналога 2 составит -18%, для аналога 3 составит +14%.

Таблица 64

города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) (цены)						
Площадь, кв.м	аналог					
	<50	50-125	125-300	300-750	750-1500	>1500
<50	1,00	1,16	1,42	1,62	1,73	1,93
50-125	0,86	1,00	1,22	1,39	1,49	1,66
125-300	0,71	0,82	1,00	1,14	1,22	1,36
300-750	0,62	0,72	0,88	1,00	1,07	1,20
750-1500	0,58	0,67	0,82	0,93	1,00	1,12
>1500	0,52	0,60	0,73	0,84	0,90	1,00

Рисунок 10.3

Корректировка на техническое состояние. Объект оценки, как и аналоги расположен в современном многоквартирном жилом доме (жилом комплексе), корректировка не применялась.

Корректировка на внутреннюю отделку. Объект оценки имеет простую отделку, состояние отделки определено как среднее. Аналоги 1 и 2 отделку «под чистовую» (требуется косметический ремонт). В помещениях аналога 3 частично выполнена отделка «под чистовую», частично отделка, предназначенная для спортивных помещений, то есть так же требуется косметический ремонт. Корректировки будут введены по данным Справочника оценщика недвижимости 2020 под редакцией Лейфер Л.А. (Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов - миллионников). Корректировка для всех аналогов составила +18%.

Таблица 93

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		требуется капитальный ремонт	требуется косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	требуется капитального ремонта	1,00	0,80	0,80	0,65
	требуется косметического ремонта	1,06	1,00	0,85	0,69
	среднее состояние	1,25	1,18	1,00	0,81
	отделка "люкс"	1,54	1,46	1,23	1,00

Рисунок 10.4

Корректировка на этаж. Аналоги 1 и 2 расположены на первом этаже, аналог 3 – на втором этаже жилых зданий. Объект оценки расположен в подвале жилого дома. Учитывая тот факт, что данный дом является современным многоквартирным домом, а помещения первых и подвального этажа изначально спроектированы для размещения коммерческих помещений, корректировка будет принята на минимальном уровне по данным используемого источника и составит

- для аналогов 1 и 2 0,77 или -23%
- для аналога 3 = $0,93/0,77 = 0,83$ или -17%

Таблица 12

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта на 2 этаже и выше к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,87	0,80	0,93
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,78	0,70	0,84
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,69	0,59	0,77

Рисунок 10.5

Итоговый расчет стоимости объекта оценки представлен в Таблице 10.1.

Таблица 10.1.

Параметры	Объект оценки	Аналог 4	Аналог 2	Аналог 2
Источник		https://ekb.cian.ru/sale/commercial/280778114/	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/281251440/	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/universalnnoe_pomeschenie_2508015147
Адрес	Индустрии, 104	Владимира Высоцкого, 5	Калинина, 79	Кировоградская 10
Площадь, м2	283,20	193,3	103	315,00
Цена предложения рублей/объект		24 000 000,00	13 150 000,00	35 000 000,00
Цена предложения рублей/м2		124 159,34	127 669,90	111 111,11
Скидки к ценам предложений		Имеет место	Имеет место	Имеет место
Корректировка, %		-5,3%	-5,3%	-5,3%
Цена с учетом корректировки (руб/м2)		117 578,89	120 903,40	105 222,22
Площадь (кв.м)	283,20	193,3	103	315,00
Корректировка, %		0,00%	-18,00%	14,00%
Цена с учетом корректировки (руб/м2)		117 578,89	99 140,79	119 953,33
Техническое состояние ЖК	в новом доме, малый износ	в новом доме, малый износ	в новом доме, малый износ	в новом доме, малый износ
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Цена с учетом корректировки (руб/м2)		117 578,89	99 140,79	119 953,33
Внутренняя отделка	среднее состояние	требуется косметический ремонт	требуется косметический ремонт	требуется косметический ремонт
Корректировка, %		18,00%	18,00%	18,00%
Цена с учетом корректировки (руб/м2)		138 743,09	116 986,13	141 544,93
Этаж расположения	подвал	1	1	2
Корректировка, %		-23,00%	-23,00%	-17,00%
Цена с учетом корректировки (руб/м2)		106 832,18	90 079,32	117 482,29
Итого среднее значение стоимости (руб/м2)			104 798	
Среднеквадратичное отклонение выборочной совокупности			9 812	
Коэффициент вариации			0,09	
Итого стоимость объекта оценки, рублей			29 678 794	

11 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

При применении доходного подхода к оценке недвижимости оценщик должен учитывать следующие положения:

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, **генерирующей или способной генерировать потоки доходов;**

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

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

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

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

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости. (ФСО №7)

Суть доходного подхода при оценке коммерческих помещений сводится к определению стоимости путем капитализации дохода от сдачи в аренду. В период проведения оценки наблюдается существенный рост неопределенности на рынке недвижимости, связанный с нарушением нормального функционирования рынка, вызванного изменением политической ситуации в мире. Данные события оказывают существенное влияние как на рыночные арендные ставки, так и на показатели доходности и капитализации. Оценить данные факторы прогнозировать степень их влияния на рыночные показатели в будущем не представляется возможным в связи с их «уникальностью» и непредсказуемостью. В условиях высокой неопределенности не может давать долгосрочных прогнозов относительно доходности Объекта оценки в связи с чем применение Доходного подхода невозможно.

12 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

При применении затратного подхода к оценке недвижимости оценщик должен учитывать следующие положения:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - **земельных участков, застроенных объектами капитального строительства**, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, **если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка** как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) **затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке**, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);

г) 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;

д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается **как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования**;

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных;

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных

издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устаревания. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Для определения стоимости встроенных помещений затратный подход не применяется.

13 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Заключительным этапом оценки является сопоставление расчётных стоимостей, полученных классическими подходами. Целью согласования результатов является определение наиболее вероятной стоимости прав на объект оценки через взвешивание преимуществ и недостатков выполненных расчётов.

Так как в рамках настоящего расчета применялся только один Сравнительный подход, согласование результатов не требуется.

14 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Рыночная стоимость объекта оценки (нежилого помещения площадью 283,2 кв.м, расположенного в подвале жилого дома по адресу: г. Екатеринбург, ул. Индустрии, д.104 по состоянию на 12.12.2022г. округленно составляет:

30 000 000 (тридцать миллионов) рублей 00 копеек

Специалист-оценщик



/Е.С. Осипова/

15 ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ (СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА)

Оценщик, выполнивший данную работу, на основании своих знаний и убеждений подтверждает, что:

- утверждения и факты, содержащиеся в данном Отчете, являются правильными и корректными и основываются на знаниях оценщика;

- анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям, и являются его личными, независимым и профессиональным анализом, мнениями и заключениями;

- в отношении имущества, являющегося объектом оценки, Оценщик не имеет никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также не состоит в родстве и не имеет никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего Отчета владельцами объекта оценки или намеревающимся совершить с ним сделку;

- оплата услуг Оценщика и Исполнителя по договору не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта, и также не связана с заранее предопределенной стоимостью или стоимостью, определенной в пользу клиента;

- оценщик не имел интереса в оцениваемом имуществе

- оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами исполнителя

- образование оценщика соответствует необходимым требованиям

- никто, кроме лиц, указанных в отчете не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета

- анализы, мнения и выводы осуществлялись, а Отчет по оценке имущества составлен в соответствии с Законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года, действующими Федеральными стандартами оценки и стандартами СРО.

Специалист-оценщик



/Е.С. Осипова/

16 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ И ЛИТЕРАТУРЫ

1. Федеральные стандарты оценки № 1-7 в действующей редакции.
2. Федеральный закон от 29.07.98 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в действующей редакции.
3. Справочника оценщика недвижимости 2022 под редакцией Лейфер Л.А. (Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, характеристики рынка в новых условиях).
4. Справочника оценщика недвижимости 2020 под редакцией Лейфер Л.А. (Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов - миллионников).
5. Открытые данные сети Internet



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«СВОБОДНЫЙ ОЦЕНОЧНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ»
Регистрационный номер №0014 в ЕГР СРО от «20» мая 2013г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«25» июля 2013г.

№ 275

Дата выдачи свидетельства

Номер свидетельства

Специалист-оценщик

ОСИПОВА ЕКАТЕРИНА СЕРГЕЕВНА

Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Уральская, д. 57/1, кв. 17
Паспорт 65 06 №942843 выдан Управлением внутренних дел Кировского района
города Екатеринбурга 15.11.2006г.

является членом Некоммерческого партнерства
саморегулируемой организации
«Свободный Оценочный Департамент» и имеет право на
осуществление оценочной деятельности на территории
Российской Федерации.

Президент НП СРО «СВОД»



А.В. Лебедев

*В случае прекращения членства данное свидетельство подлежит возврату в НП СРО «СВОД»
по адресу: 620089, г. Екатеринбург, ул. Луганская, а/я 112, тел. (343) 389-87-38*

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 028613-1

« 25 » августа 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Осиповой Екатерине Сергеевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 25 » августа 20 21 г. № 214

Директор



А.С. Бункин

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

АО «ОПЦИОН» Москва, 2021 г. «Б», ТЗ № 672



Россия, 125124, Москва
3-я ул. Ямского Поля, дом 2
ИНН 6317021441
тел.: +7 495 637 66 45
факс: +7 495 637 66 49
www.amt-insurance.com
info@amt-insurance.com

ПОЛИС № TPL-2200051-96-054
от «11» мая 2022г.

СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА			
СТРАХОВЩИК	ООО «АМТ Страхование» Юридический адрес: 125124, г. Москва, 3-я ул. Ямского поля, д.2, к.26, эт.3, пом.VIII, ком.59 ИНН 6317021441; КПП 771401001; БИК 044525187; р/с 40701810500020000868; к/с 30101810700000000187; тел.: 8 (495) 637-6645 Лицензия СИ № 0438 от 11.05.2021 г., выданная ЦБ РФ		
СТРАХОВАТЕЛЬ	Ассоциация саморегулируемая организация оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» (Ассоциация СРОО «СВОД»)	ИНН	6685993767
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Имущественные интересы Страхователя, связанные с риском установления ответственности Лица, риск ответственности которого застрахован, за причинение ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, или третьим лицам в результате нарушения Лицом, риск ответственности которого застрахован, требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности.		
ЗАСТРАХОВАННОЕ ЛИЦО	Оценщик Осипова Екатерина Сергеевна Паспортные данные: 65 06 №942843, выдан Управлением внутренних дел Кировского района города Екатеринбурга 15.11.2006 Адрес: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Уральская, д. 57/1, кв. 1		
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Установление вступившим в законную силу решением суда, арбитражного суда в соответствии с установленной компетенцией, третейским судом гражданской ответственности Лица, риск ответственности которого застрахован, за ущерб, причиненный имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности (с учетом положений п.4.4 Правил страхования)		
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВОГО ПОКРЫТИЯ	В соответствии с разделом 5 Правил страхования.		
СТРАХОВАЯ СУММА (агрегатная)	300 000 (Триста тысяч) рублей 00 коп. <i>(цифрами и прописью)</i>		
ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ	300 000 (Триста тысяч) рублей 00 коп. <i>(цифрами и прописью)</i> по одному и каждому страховому случаю		
ФРАНШИЗА	отсутствует <i>(цифрами и прописью)</i> безусловная, по каждому страховому случаю		
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	В соответствии с Договором страхования TPL-2200051-96 от 11.05.2022г.		
СРОК СТРАХОВАНИЯ	Дата начала	Дата окончания	
	«01» июня 2022 г. но в любом случае не ранее момента вступления Полиса в силу	«31» мая 2023 г.	
всегда с учетом п.п.8.3.2 – 8.3.4 Правил страхования			
ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛИ	Заказчики, заключившие с Лицом, риск ответственности которого застрахован, договор на проведение оценки, и/или третьи лица, которым может быть причинен ущерб вследствие проведения оценки Лицом, риск ответственности которого застрахован, но всегда с учетом п.2.4 Правил страхования		
ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ, в соответствии с Договором TPL-2200051-96 от 11.05.2022г.			
СТРАХОВЩИК	Гилева Ольга Юрьевна Руководитель регионального офиса в г. Екатеринбург ФИО, должность/представитель по доверенности <i>Доверенность М-006-02-22 от 16.02.2022г.</i> 		