

Заключение о рыночной стоимости

1. Объект оценки: Нежилое помещение (гаражный бокс), общая площадь 23,4 кв.м., кадастровый номер 35:24:0102006:1291, адрес (местоположение) объекта: Вологодская область, г Вологда, ГСК «Кировец», бокс №50

2. Сведения о Правообладателе:

½ доли Попова Наталия Александровна

½ доли Попов Денис Валериевич

3. Сведения об исполнителе:

Решением Арбитражного суда Вологодской области от 08.02.2018 г. (резолютивная часть объявлена 08.02.2018) по делу № А13-21361/2017 Попова Наталия Александровна (дата рождения: 24.09.1955, место рождения: г. Вологда, СНИЛС 064-311-645 33, ИНН 352500454119, регистрация по месту жительства: Вологодская область, ул. Горького, 110, кв. 50) признана несостоятельным (банкротом) и введена процедура реализации имущества гражданина.

Определением Арбитражного суда Вологодской области от 17.06.2019 г. (резолютивная часть объявлена 17.06.2019) по делу № А13-21361/2017 финансовым управляющим утвержден Игнашов Александр Николаевич (ИНН 352525747702, СНИЛС 122-145-006 91, член СРО Ассоциация "Сибирская гильдия антикризисных управляющих" (ИНН 8601019434, ОГРН 1028600516735, Адрес СРО АУ: 628011, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Ханты-Мансийск, Промышленная, 2, офис 2).

4. Вид определяемой стоимости: Рыночная стоимость.

5. Цель определения стоимости: Для реализации имущества должника в процедуре банкротства.

6. Дата определения стоимости: 12.10.2023 г.

Нежилое помещение (гаражный бокс), общая площадь 23,4 кв.м., кадастровый номер 35:24:0102006:1291, адрес (местоположение) объекта: Вологодская область, г Вологда, ГСК «Кировец», бокс №50	
Адрес	Вологодская область, г Вологда, ГСК «Кировец», бокс №50
Тип здания	Здание гаражей
Назначение	Нежилое - гараж
Общая площадь, кв. м	23,4
Этажность	1
Имущественные права на оцениваемый объект	Собственность: ½ доли Попова Наталия Александровна ½ доли Попов Денис Валериевич
Права, учитываемые при оценке, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Собственность. Ограничений (обременений): Запрещение регистрации
Тип застройки окружения	Гаражные боксы, промзона
Транспортная доступность	Удовлетворительная транспортная доступность.
Благоустройство территории	Не благоустроена
Внутреннее состояние помещений объекта	Без отделки, требует ремонта
Физическое состояние здания	Требует ремонта
Материал стен	Кирпичные
Текущее использование	Не используется
Коммуникации	Электроснабжение, требуется ремонт
Кадастровый номер	35:24:0102006:1291
Кадастровая стоимость здания, руб.	214 787,92

Данные сайта Росреестра, сервиса справочная информация по объектам недвижимости в режиме онлайн


Помещение
Дата обновления информации: 09.09.2020

ДЕЙСТВИЯ ...

Назначение: Нежилое
Этаж: 1

Общая информация

Вид объекта недвижимости: Помещение
Статус объекта: Актуально
Кадастровый номер: 35:24:0102006:1291
Дата присвоения кадастрового номера: 14.03.2016

Сведения о кадастровой стоимости
Кадастровая стоимость (руб): 214787.92
Дата определения: 01.01.2019
Дата внесения: 09.01.2020

Характеристики объекта

Адрес (местоположение): Вологодская область, г Вологда, ГСК "Кировец", бокс №50
Площадь, кв.м: 23.4

Ранее присвоенные номера
Инвентарный номер: 66

7. Расчет рыночной стоимости

Определение стоимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности.

В соответствии с требованиями Федеральных стандартов оценки (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7), утвержденных Приказами МЭРТ России от 20.05.2015г. №№ 297, 298, 299, 611 при оценке того или иного вида стоимости объекта оценки используют три основных подхода: затратный подход; сравнительный подход; доходный подход.

Использование трех подходов приводит к получению трех различных величин стоимости одного того же объекта. После анализа результатов, полученных в рамках названных подходов, окончательная оценка стоимости недвижимости устанавливается, исходя из того, какой подход в наибольшей степени соответствует виду оцениваемой стоимости, целям для которых она определяется и точности использованных при ее расчете методов.

Оценщик на основе анализа указанных факторов должен обосновать выбор подходов. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки.

Учитывая специфику объекта оценки и достаточность имеющейся информации, оценщик проанализировал возможности использования каждого из трех подходов и пришел к следующему выводу:

С учетом специфики оцениваемого объекта недвижимости, имеющейся на рынке информации о стоимости аналогичных объектов, характере производимой оценки, Оценщик посчитал при расчете рыночной стоимости объекта оценки использовать метод сравнения продаж в рамках сравнительного подхода к оценке.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки методом сравнения продаж

Метод сравнения продаж основывается на систематизации и сопоставлении информации о ценах продажи объектов, аналогичных оцениваемому объекту недвижимости.

Для сбора информации по сделкам с объектами недвижимости Оценщиком были проанализированы следующие источники информации: сайты агентств недвижимости и баз данных Вологодского региона.

- <http://www.avito.ru>;
- <https://multilisting.su>;

Исходные данные для верификации

В качестве исходных данных в части определения возможной стоимости объекта недвижимости была проанализирована информация предложений о продаже гаражей, расположенных в г. Вологда

Формирование репрезентативной выборки

При подборе объектов аналогов для определения стоимости недвижимости в рамках сравнительного подхода в качестве объектов аналогов преимущественно рассматривались объекты, удовлетворяющие следующим требованиям:

- максимально доступная информация по ценообразующим факторам;
- район местоположения;
- назначение;
- площадь.

Анализируя рынок недвижимости г. Вологды для определения рыночной стоимости объекта недвижимости методом корректировок подобраны следующие объекты-аналоги наиболее сопоставимые с объектом оценки:

Таблица. Описание объектов-аналогов

	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Назначение	гараж	гараж	гараж
Передаваемые права	собственность	собственность	собственность
Адрес объекта	Вологодская область, Вологда, Товарная ул.	Вологодская область, Вологда, Товарная ул.	Вологодская область, Вологда, Товарная ул.
Состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Материал стен	кирпич	кирпич	кирпич
Этаж	1	1	1
Цена, тыс. руб.	450	500	450
Площадь, кв.м.	22	24	24

Стоимость 1 кв.м., тыс. руб.	20,45	20,83	18,75
Источник информации	https://www.avito.ru/vologda/garazhi_i_mashinomesta/garazh_22_m_2182378814	https://www.avito.ru/vologda/garazhi_i_mashinomesta/garazh_24_m_1849440868	https://onrealt.ru/vologda/kyipit-garazh/67479755

Обоснование выбора единицы сравнения

Можно выделить несколько основных критериев выбора единицы сравнения:

- Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
- Тексты объявлений предложений о продаже недвижимости содержат показатель – цена предложения в рублях 1 кв.м общей площади, аналитические статьи, посвященные обзору рынков коммерческой недвижимости, также содержат такой показатель как стоимость 1 кв.м общей площади объектов.
- Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).
- Имеется информация для расчета, содержащая показатели общей площади, то есть известна общая площадь и для объекта оценки, и для объектов-аналогов, поэтому выбирается единица сравнения «цена за единицу общей площади».
- Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Определение поправок

При сравнении объектов-аналогов установлено, что права собственности на объекты недвижимости, условия продажи, условия финансирования для объектов сравнения типичны для рынка недвижимости. Все предложения на продажу являются текущими (3-4 квартал 2023 г.).

В процессе анализа сравнимых объектов был выявлен ряд расхождений между ними и оцениваемым объектом оценки. Оценщик внес корректировки по следующим параметрам (по тем ценообразующим факторам, по которым объект оценки и объекты-аналоги идентичны (или сопоставимы), внесения корректирующих коэффициентов не требуется):

- поправка на торг;
- поправка на местоположение;
- поправка на площадь;
- поправка на физическое состояние и др.;

Поправки принимаются согласно «Справочника оценщика недвижимости-2018, Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» Приволжского центра финансового консалтинга и оценки. Нижний Новгород, 2018 г. под редакцией Лейфера Л.А.

Поправка на торг

Таблица 188			
Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	17,4%	11,2%	23,7%

С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако, информация о реальных сделках не нашла широкого распространения, поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные оцениваемым объектам, выставленные на свободную продажу или аренду. Для использования таких цен требуется включить в расчеты дополнительную корректировку: «скидку на торг».

Поправка на торг принимается для универсальных производственно-складских объектов в размере - 17,4% (среднее значение расширенного интервала).

Поправка на объем передаваемых прав

Оцениваемый объект, как и объекты-аналоги принадлежат Собственнику на праве собственности. Поэтому корректировка по данному фактору не требуется.

Поправка на местоположение

Корректировка по данному фактору не требуется, т.к. налицо полное соответствие характеристики оцениваемого объекта с аналогами.

Поправка на материал стен

Корректировка по данному фактору не требуется, т.к. налицо полное соответствие характеристики оцениваемого объекта с аналогами.

Поправка на этажность

Корректировка по данному фактору не требуется, т.к. налицо полное соответствие характеристики оцениваемого объекта с аналогами.

Поправка на функциональное назначение объекта.

Корректировка по данному фактору не требуется, т.к. налицо полное соответствие характеристики оцениваемого объекта с аналогами.

Поправка на площадь

Корректировка по данному фактору не требуется, т.к. налицо полное соответствие характеристики оцениваемого объекта с аналогами.

Поправка на физическое состояние здания

Таблица 126

цены производственно-складских объектов		аналог		
объект оценки	хорошее	1,00	1,23	1,75
	удовл.	0,81	1,00	1,42
	неудовл.	0,57	0,71	1,00

Корректировка по данному фактору не требуется, т.к. объекту оценки требуется ремонт.

Внесение весовых коэффициентов

Согласно требованиям ФСО, контролирующих органов необходимо производить обоснование всех расчетов и результатов в отчете по оценке.

После внесения необходимых корректировок в цены сопоставимых объектов аналогов, определяется средневзвешенное значение скорректированных цен объектов аналогов.

Удельный вес может быть рассчитан на основании количества внесенных поправок, так как каждая внесенная поправка снижает точность расчетов. Поэтому наиболее близким аналогам, к которым было внесено минимальное значение поправок, нужно присваивать наибольший удельный вес.

Удельные веса могут быть рассчитаны по формуле:

$$Уд.вес = \frac{\frac{1}{n_i}}{\sum \frac{1}{n_i}}, \text{ где}$$

Уд вес - удельный вес полученного значения скорректированной цены единицы сравнения аналога;

n_i - количество внесенных поправок в стоимость i-того сопоставимого объекта, изменивших его стоимость

Расчет стоимости оцениваемого объекта представлен в таблице ниже.

Таблица. Расчет стоимости здания в рамках сравнительного подхода

Характеристики	Объект оценки	Объекты аналогии		
	Помещение гаража	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена предложения, тыс. руб.		450	500	450
Площадь помещения, кв.м.	23,4	22	24	24
Цена предложения 1 кв.м., тыс.руб.		20,45	20,83	18,75
Цена предложения или совершившейся сделки		предложение	предложение	предложение
Корректировка на уторговывание, %		-17,40%	-17,40%	-17,40%
Скорректированная стоимость, тыс. руб./кв.м.		16,90	17,21	15,49
Юридически передаваемые права	право собственности	собственность	собственность	собственность
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, тыс. руб./кв.м.		16,90	17,21	15,49
Условия финансирования	денежными средствами в полном объеме	денежными средствами в полном объеме	денежными средствами в полном объеме	денежными средствами в полном объеме
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, тыс. руб./кв.м.		16,90	17,21	15,49
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, тыс. руб./кв.м.		16,90	17,21	15,49
Дата предложения	4 кв. 2023	4 кв. 2023	4 кв. 2023	4 кв. 2023
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, тыс. руб./кв.м.		16,90	17,21	15,49
Адрес	г Вологда, ГСК «Киро-	Вологодская область, Воло-	Вологодская область, Вологда,	Вологодская область, Воло-

Характеристики	Объект оценки	Объекты аналогии		
	Помещение гаража	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	вещ», бокс №50	гда, Товарная ул.	Товарная ул.	гда, Товарная ул.
Местоположение	Район пром-предприятий	Район пром-предприятий	Район пром-предприятий	Район пром-предприятий
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, тыс. руб./кв.м.		16,90	17,21	15,49
материал стен	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, тыс. руб./кв.м.		16,90	17,21	15,49
Физическое состояние	требует ремонта	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка, %		-29%	-29%	-29%
Скорректированная стоимость, тыс. руб./кв.м.		12,00	12,22	11,00
Целевое назначение	гараж	гараж	гараж	гараж
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, тыс. руб./кв.м.		12,00	12,22	11,00
Этажность	1	1	1	1
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, тыс. руб./кв.м.		12,00	12,22	11,00
Площадь помещения, кв.м.	23,4	22	24	24
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, тыс. руб./кв.м.		12,00	12,22	11,00
Количество внесенных поправок		2,00	2,00	2,00
Весовой коэффициент, %		33%	33%	33%
Средневзвешенная цена, тыс.руб./кв.м.		11,74		
Стоимость гаража, округленно, руб.	274 600,00			

Таким образом, стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, на дату оценки, округленно составила: **274 600 рублей.**

8. Выводы о стоимости:

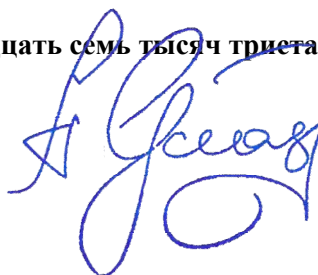
Результаты проведенных расчетов и анализа информации позволяют сделать вывод о том, что с учетом ограничительных условий и сделанных допущений рыночная стоимость объекта оценки (Нежилое помещение (гаражный бокс №63), общая площадь 23,4 кв.м., кадастровый номер 35:24:0102006:1291, адрес (местоположение) объекта: Вологодская область, г Вологда, ГСК «Кировец», бокс №50), по состоянию на дату оценки округленно составляет:

274 600 (Двести семьдесят четыре тысячи шестьсот) рублей.

Рыночная стоимость $\frac{1}{2}$ доли объекта оценки (Нежилое помещение (гаражный бокс №63), общая площадь 23,4 кв.м., кадастровый номер 35:24:0102006:1291, адрес (местоположение) объекта: Вологодская область, г Вологда, ГСК «Кировец», бокс №50), по состоянию на дату оценки округленно составляет:

137 300 (Сто тридцать семь тысяч триста) рублей.

Финансовый управляющий имуществом
Поповой Наталии Александровны




Н. Игнашов

Приложение 1. Фотоматериалы



Приложение 2. Копии материалов по объектам-аналогам

https://www.avito.ru/vologda/garazhi_i_mashinomesta/garazh_22_m_2182378814

Гараж, 22 м² на продажу в Во X

← → ↺ 🏠

🔒 https://www.avito.ru/vologda/garazhi_i_mashinomesta/garazh_22_m_2182378814

67% ☆

🔍 📄 📁

Главная > Недвижимость > Гаражи и машиноместа > Купить > Гаражи > Кирпичный

Гараж, 22 м²

Добавить в избранное Сравнивать Добавить заметку





О гараже
Площадь: 22 м² Охрана: Нет
Тип гаража: Кирпичный

Расположение
Вологодская область, Вологда, Товарная ул.
[Скрыть карту](#)



450 000 Р
или предложите свою цену

8 911 540-48-56

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаётся? Торгу уместно?

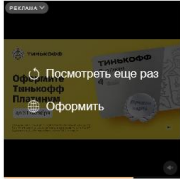
Когда можно посмотреть?

Лесной Теремьял
Агентство
На Авито с марта 2017

5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Денис



Сообщения

^

Гараж, 22 м² на продажу в Во X

← → ↺ 🏠

🔒 https://www.avito.ru/vologda/garazhi_i_mashinomesta/garazh_22_m_2182378814

67% ☆

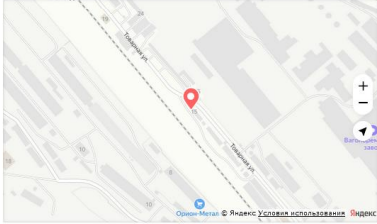
🔍 📄 📁





О гараже
Площадь: 22 м² Охрана: Нет
Тип гаража: Кирпичный

Расположение
Вологодская область, Вологда, Товарная ул.
[Скрыть карту](#)



Описание
Продам гараж с кессоном в отличном состоянии.

№ 2182378814 - вчера в 09:16 - 3617 просмотров (+53 сегодня) [Пожаловаться](#)

Сообщения

^

Гараж, 24 м² на продажу в Во

← → ↻ 🏠

🔒 https://www.avito.ru/vologda/garazhi_i_mashinomesta/garazh_24_m_1849440868 67% ☆

Главная > Недвижимость > Гаражи и машиноместа > Купить > Гаражи > Кирпичный

Гараж, 24 м²

Добавить в избранное Сравнивать Добавить заметку





О гараже

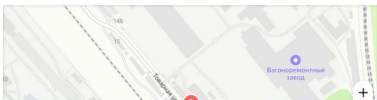
Площадь: 24 м² Охрана: Нет

Тип гаража: Кирпичный

Расположение

Вологодская область, Вологда, Товарная ул.

Скрыть карту



500 000 ₽

или предложите свою цену

8 981 500-59-40

Написать сообщение

Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Галина

Частное лицо

На Авто с мая 2019

Завершено 11 объявлений

Экологический вклад - 20 кг CO₂

4 объявления пользователя

Подписаться на продавца

ТИНЬКОФ

СТРАХОВАНИЕ

Скидки за безаварийную езду

Рассчитать

1 день

Реклама

Тренируйся с Demix

Выбирай экипировку Demix в приложении

Сообщения

Гараж, 24 м² на продажу в Во

← → ↻ 🏠

🔒 https://www.avito.ru/vologda/garazhi_i_mashinomesta/garazh_24_m_1849440868 67% ☆

Гараж, 24 м²

Добавить в избранное Сравнивать Добавить заметку





О гараже

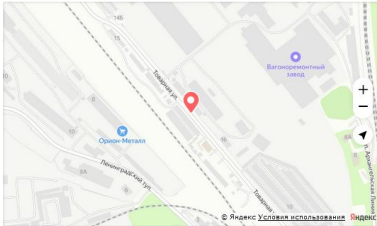
Площадь: 24 м² Охрана: Нет

Тип гаража: Кирпичный

Расположение

Вологодская область, Вологда, Товарная ул.

Скрыть карту



500 000 ₽

или предложите свою цену

8 981 500-59-40

Написать сообщение

Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Галина

Частное лицо

На Авто с мая 2019

Завершено 11 объявлений

Экологический вклад - 20 кг CO₂

4 объявления пользователя

Подписаться на продавца

ТИНЬКОФ

СТРАХОВАНИЕ

Скидки за безаварийную езду

Рассчитать

1 день

Реклама

Тренируйся с Demix

Выбирай экипировку Demix в приложении

Перейти

Сообщения

№1849440868 - вчера в 12:16 - 2007 просмотров (+12 сегодня)

Пожаловаться

8

The image is a screenshot of a real estate website, specifically a listing for a brick garage in Volgodga. The browser's address bar shows the URL 'https://onreal.ru/vologda/kyipit-garazh/67479755'. The page title is 'КИРПИЧНЫЙ ГАРАЖ, 24 М2, НА ПРОДАЖУ В ВОЛОГДЕ'. Below the title, it says 'Вологодская область, Вологда' and 'добавлено 25 сентября в 12:29'. The page has a navigation bar with links: ОПИСАНИЕ, НА КАРТЕ, ПОХОЖИЕ ОБЪЯВЛЕНИЯ, Скрыть объявление, Пожаловаться, and В избранное. The main content area features a large photo of the garage interior, a price tag of 450 000 ₽, and a 'Рассчитать ипотеку' button. Below the price tag is a section for the user, 'Пользователь', with buttons to 'ПОКАЗАТЬ ТЕЛЕФОН' and 'НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ'. The 'ОПИСАНИЕ' section states: 'Сухой крыша не течет пол бетонная стяжка кессон подтекает'. The 'ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УДОБСТВА' section lists 'Охрана'. The 'ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ' section shows 'Общая площадь: 24 м²' and 'Материал гаража: кирпичный'. At the bottom, there is a map section titled 'ОБЪЕКТ НА КАРТЕ' showing the location of the garage in Volgodga. The page is viewed on a desktop browser with a 67% zoom level.