

Заключение о рыночной стоимости

1. Объект оценки:

Рыночная стоимость нежилого помещения, площадью 13,1 кв.м., этаж - 1, с кадастровым номером 35:24:0303008:199, расположенного по адресу: Вологодская область, город Вологда, улица Машиностроительная, д. 29 (1/3 доля в праве общей долевой собственности)

2. Сведения о Правообладателе:

Панкрашов Илья Алексеевич (дата рождения: 14.07.1985; место рождения: г. Вологда; адрес регистрации: Вологодская обл., г. Вологда, ул. Новгородская, д. 17, кв.1; ИНН 352527551286; СНИЛС 133-723-550 42)

3. Сведения об исполнителе:

Финансовый управляющий Чеснокова Юлия Александровна (является членом СРО, ИНН 351826039300, регистрационный номер в сводном государственном реестре арбитражных управляющих 20646; адрес для направления корреспонденции: 160000, г. Вологда, ул. Лермонтова, д. 5).

4. Вид определяемой стоимости: Рыночная стоимость.

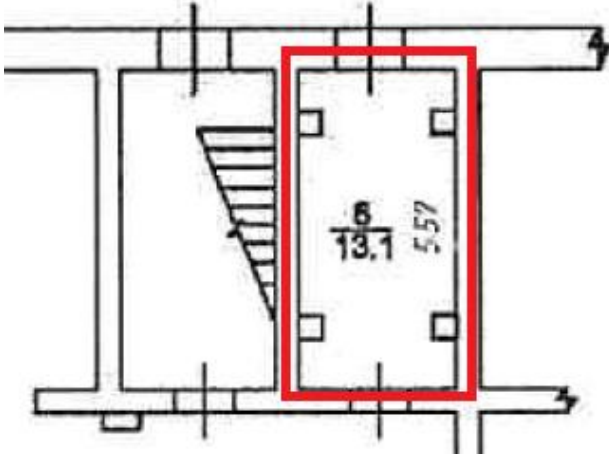
5. Цель определения стоимости: Для реализации имущества должника в процедуре банкротства.

6. Дата определения стоимости: 25.05.2022 г.

7. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Объектом оценки выступает нежилое помещение, площадью 13,1 кв.м., расположенное по адресу: Вологодская область, город Вологда, улица Машиностроительная, д. 29.

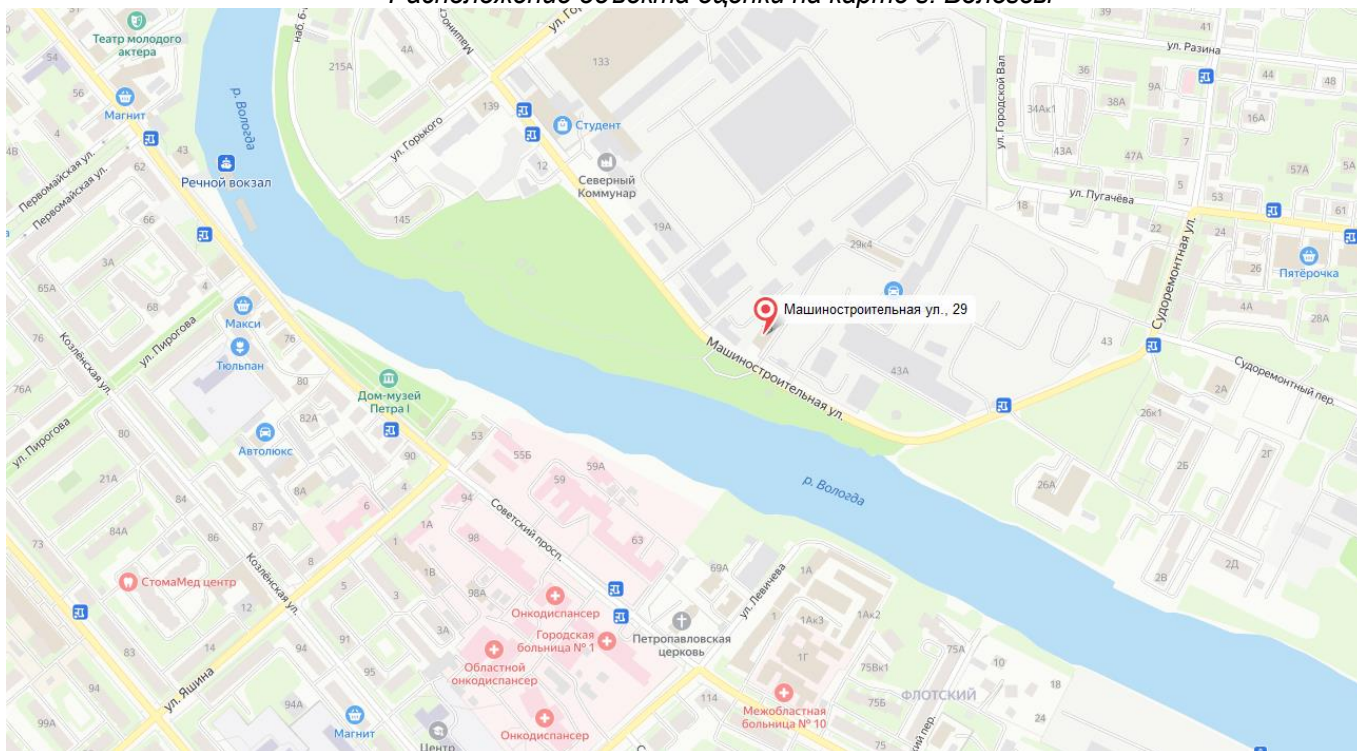
Таблица. Краткая характеристика объекта оценки

Адрес	Вологодская область, город Вологда, улица Машиностроительная, д. 29
Тип объекта	Нежилые помещения
Назначение	Нежилое
Общая площадь помещения, кв. м	13,1
Этаж	1
Номер на поэтажном плане	6
Имущественные права на оцениваемый объект	Право общей долевой собственности
Субъект права	Панкрашов Илья Алексеевич – 1/3 доля Миненков Александр Николаевич – 1/3 доля Плюснин Сергей Евгеньевич – 1/3 доля
Права, учитываемые при оценке, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности. Ограничения (обременения): не учитываются.
Внутреннее состояние помещений объекта	требует ремонта
Физическое состояние здания	требует ремонта
Материал стен	Кирпичные
Текущее использование	Не используется
Коммуникации	требуют ремонта
Кадастровый номер	35:24:0303008:199
Кадастровая стоимость, руб.	92 795,37
План помещения	

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

Помещение Дата обновления информации: 09.09.2020		Действия ...		Сведения о кадастровой стоимости	
Общая информация				Кадастровая стоимость (руб)	
Вид объекта недвижимости		Помещение		92795.37	
Статус объекта		Актуально		Дата определения	
Кадастровый номер		35:24:0303008:199		01.01.2019	
Дата присвоения кадастрового номера		07.03.2013		Дата внесения	
Форма собственности		Частная		09.01.2020	
Характеристики объекта				Ранее присвоенные номера	
Адрес (местоположение)		Вологодская обл, г Вологда, ул Машиностроительная, д 29		Инвентарный номер	
Площадь, кв.м		13.1		12417	
Назначение		Нежилое		Сведения о правах и ограничениях (обременениях)	
Этаж		01		Вид, номер и дата государственной регистрации права	
				Общая долевая собственность № 35-35-01/107/2013-204 от 28.11.2013	
				Общая долевая собственность № 35:24:0303008:199-35/001/2017-1 от 31.05.2017	
				Общая долевая собственность № 35-35-01/107/2013-204 от 28.11.2013	
				Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	
				Иные ограничения (обременения) прав № 35:24:0303008:199-35/001/2017-3 отсутствуют	

Расположение объекта оценки на карте г. Вологды



8. Расчет рыночной стоимости

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>;
- <http://www.cian.ru>;

Исходные данные для верификации

В качестве исходных данных в части определения возможной стоимости объекта недвижимости была проанализирована информация предложений о продаже недвижимости, расположенной 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. Вологда 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
Источник информации	https://vologda.cian.ru/sale/commercial/211044792/	https://vologda.cian.ru/sale/commercial/264322991/	https://www.avito.ru/vologda/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_622m_2180794402
Цена предложения, тыс. руб.	700 000	4500000	3300000
Площадь помещения, кв.м.	104	600	622
Цена предложения 1 кв.м., тыс.руб.	6731	7500	5305
Цена предложения или совершившейся сделки	предложение	предложение	предложение
Юридически передаваемые права	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования	денежными средствами в полном объеме	денежными средствами в полном объеме	денежными средствами в полном объеме
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные
Дата предложения	2 кв. 2022 г.	1 кв. 2022 г.	2 кв. 2022 г.
Адрес	Вологодская область, Вологда, Северная ул., 31	Вологодская область, Вологда, ул. Маяковского, 42	Вологодская область, Вологда, Элеваторная ул., 47с1
Материал стен	кирпичные	кирпичные	кирпичные
Физическое состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Функциональное назначение	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское
Этажность	1	1	1
Транспортная доступность	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная

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 (2 квартал 2022 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-2020, Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» Приволжского центра финансового консалтинга и оценки. Нижний Новгород, 2020 г. под редакцией Лейфера Л.А.

Поправка на торг

Таблица 212

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	17,4%	11,8%	23,0%

распространения, поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные оцениваемый 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 тип объекта

Корректировка определяется на основе следующей таблицы:

Таблица 80

Наименование коэффициента	Среднее	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,85	0,95

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

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 на площадь учитывает снижение стоимости в пересчете на единицу сравнения (кв.м.) с увеличением площади недвижимости в соответствии с принципом убывающей предельной полезности (платежеспособный спрос на объект меньшей площади выше).

Корректировка определяется на основе следующей таблицы:

Таблица 76

усредненные данные по России								
Площадь, кв.м		аналог						
		0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	10000-20000	>20000
объект оценки	0-300	1,00	1,13	1,22	1,44	1,61	1,75	1,82
	300-500	0,89	1,00	1,08	1,28	1,43	1,56	1,61
	500-1000	0,82	0,93	1,00	1,18	1,32	1,44	1,49
	1000-5000	0,69	0,78	0,84	1,00	1,12	1,22	1,26
	5000-10000	0,62	0,70	0,76	0,89	1,00	1,09	1,13
	10000-20000	0,57	0,64	0,69	0,82	0,92	1,00	1,04
	>20000	0,55	0,62	0,67	0,79	0,89	0,97	1,00

Поправка на физическое состояние здания

Корректировка определяется на основе следующей таблицы:

Таблица 140

цены производственно-складских объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,23	1,75
	удовл.	0,81	1,00	1,41
	неудовл.	0,57	0,71	1,00

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:

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

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		
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена предложения, руб.		700000	4500000	3300000
Площадь помещения, кв.м.	13,1	104	600	622
Цена предложения 1кв.м., тыс.руб.		6 730,77	7 500,00	5 305,47
Цена предложения или совершившейся сделки		предложение	предложение	предложение
Корректировка на уторговывание, %		-17,40%	-17,40%	-17,40%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		5 560,00	6 195,00	4 383,00
Юридически передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		5 560,00	6 195,00	4 383,00
Тип объекта (отдельно стоящее, встроенное)	помещение	помещение	здание	здание
Корректировка, %		0%	-10%	-10%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		5 560,00	5 575,50	3 944,70
Условия финансирования	денежными средствами в полном объеме	денежными средствами в полном объеме	денежными средствами в полном объеме	денежными средствами в полном объеме

Характеристики	Объект оценки	Объекты аналогии		
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		5 560,00	5 576,00	3 945,00
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		5 560,00	5 576,00	3 945,00
Дата предложения	2 кв. 2022	Предложение актуально на дату оценки	Предложение актуально на дату оценки	Предложение актуально на дату оценки
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		5 560,00	5 576,00	3 945,00
Адрес	Вологда, улица Машиностроительная, д. 29	Вологодская область, Вологда, Северная ул., 31	Вологодская область, Вологда, ул. Маяковского, 42	Вологодская область, Вологда, Элеваторная ул., 47с1
Местоположение	промзона	промзона	промзона	промзона
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		5 560,00	5 576,00	3 945,00
Материал стен	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		5 560,00	5 576,00	3 945,00
Физическое состояние зданий	требует ремонта	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка, %		-29%	-29%	-29%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		3 948,00	3 959,00	2 801,00
Функциональное назначение	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		3 948,00	3 959,00	2 801,00
Этажность	1	1	1	1
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		3 948,00	3 959,00	2 801,00
Транспортная доступность	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		3 948,00	3 959,00	2 801,00
Площадь помещения, кв.м.	13,1	104	600	622
Корректировка, %		0,00%	22,00%	22,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		3 948,00	4 830,00	3 418,00
Выводы				
Количество внесенных поправок		2,00	4,00	4,00
Весовой коэффициент		50,00%	25,00%	25,00%
Средневзвешенная цена, руб./кв.м.	4 036,00			
Стоимость помещения, округленно, руб.	53 000,00			
Стоимость 1/3 доли, округленно, руб.	17 700,00			

9. Выводы о стоимости:

Результаты проведенных расчетов и анализа информации позволяют сделать вывод о том, что с учетом ограничительных условий и сделанных допущений согласно проведенному анализу рынка объектов аналогичных рассматриваемому объекту оценки:

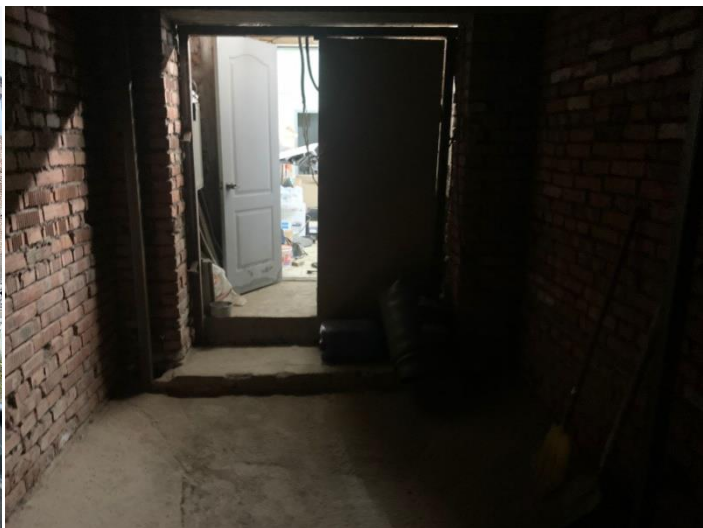
Рыночная стоимость 1/3 доли в праве общей долевой собственности нежилого помещения, площадью 13,1 кв.м., этаж - 1, с кадастровым номером 35:24:0303008:199, расположенного по адресу: Вологодская область, город Вологда, улица Машиностроительная, д. 29, по состоянию на 24.05.2022 г., составляет:

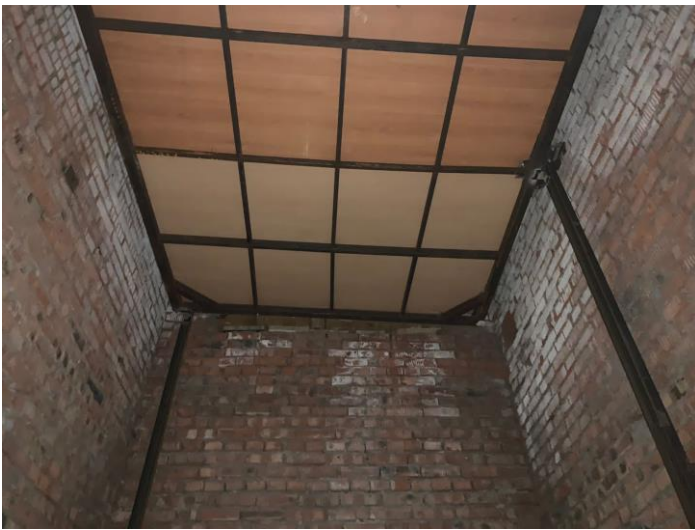
17 700 (Семнадцать тысяч семьсот) рублей.

Арбитражный управляющий



Ю.А.Чеснокова





<https://vologda.cian.ru/sale/commercial/211044792/>

Свободного назначения, 622 м²

Вологда · Недвижимость · Коммерческая недвижимость · Продажа

Добавить в избранное · Добавить заметку · 15 мая в 08:52



8 911 502-21-41

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

ООО Маспродут
Компания
На Авито с ноября 2014

5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Анатолий

№ 2180794402, 8391 (+7)



О помещении

Общая площадь: 622 м²
Этаж: 1

Тип сделки: продажа

Расположение

Вологодская область, Вологда, Элеваторная ул., 47с1

Скрыть карту



Свободного назначения, 622 м²

Общая площадь: 622 м²
Этаж: 1

Тип сделки: продажа

Расположение

Вологодская область, Вологда, Элеваторная ул., 47с1

Скрыть карту



Описание

Продается производственное помещение.
Возможно использование:
- производство
- склад
- офисы
- любое другое применение
Имеются:
- 2 входные группы
- 3 эстакады
- выделенные кабинеты,
- есть большие помещения
Высота потолков 3,6 м
Материал стен - железобетонные плиты
Площадь земли 1004 кв. метров

10