

Заключение о рыночной стоимости

1. Объект оценки:

Рыночная стоимость нежилого помещения, площадью 83,6 кв.м., этаж - подвальный, с кадастровым номером 35:24:0501009:6555, расположенного по адресу: Г. Вологда, ул. Ярославская, д.316, пом. 56,59-61,64-66, 68,69,71,74,77-79,82-84

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: 08.08.2022 г.

7. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Объектом оценки выступает нежилое помещение, площадью 83,6 кв.м., расположенное по адресу: г. Вологда, ул. Ярославская, д.316, пом. 56,59-61,64-66, 68,69,71,74,77-79,82-84.

Таблица. Краткая характеристика объекта оценки

Адрес	г. Вологда, ул. Ярославская, д.316, пом. 56,59-61,64-66, 68,69,71,74,77-79,82-84
Тип объекта	Нежилые помещения
Назначение	Нежилое – места общего пользования – коридоры, туалеты
Общая площадь помещения, кв. м	83,6
Этаж	подвальный
Номер на поэтажном плане	56,59-61,64-66, 68,69,71,74,77-79,82-84
Имущественные права на оцениваемый объект	Собственность
Субъект права	Панкрашов Илья Алексеевич
Права, учитываемые при оценке, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности. Ограничения (обременения): ипотека
Внутреннее состояние помещений объекта	Не требует ремонта
Физическое состояние здания	хорошее
Материал стен	Кирпичные
Текущее использование	Используется по назначению
Коммуникации	В наличии
Кадастровый номер	35:24:0501009:6555
Кадастровая стоимость, руб.	1502674,03

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

Помещение

Дата обновления информации: 06.09.2020

ДЕЙСТВИЯ ...

Назначение

Нежилое

Этаж

подвальный

Общая информация

Вид объекта недвижимости

Помещение

Статус объекта

Актуально

Кадастровый номер

35:24:0501009:6555

Дата присвоения кадастрового номера

16.06.2014

Форма собственности

Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)

Вологодская область, г. Вологда, ул. Ярославская, д. 316, пом. 56, 59-61, 64-66, 68, 69, 71, 74, 77-79, 82-84

Площадь, кв.м

83.6

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)

1502674.03

Дата определения

01.01.2019

Дата внесения

09.01.2020

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

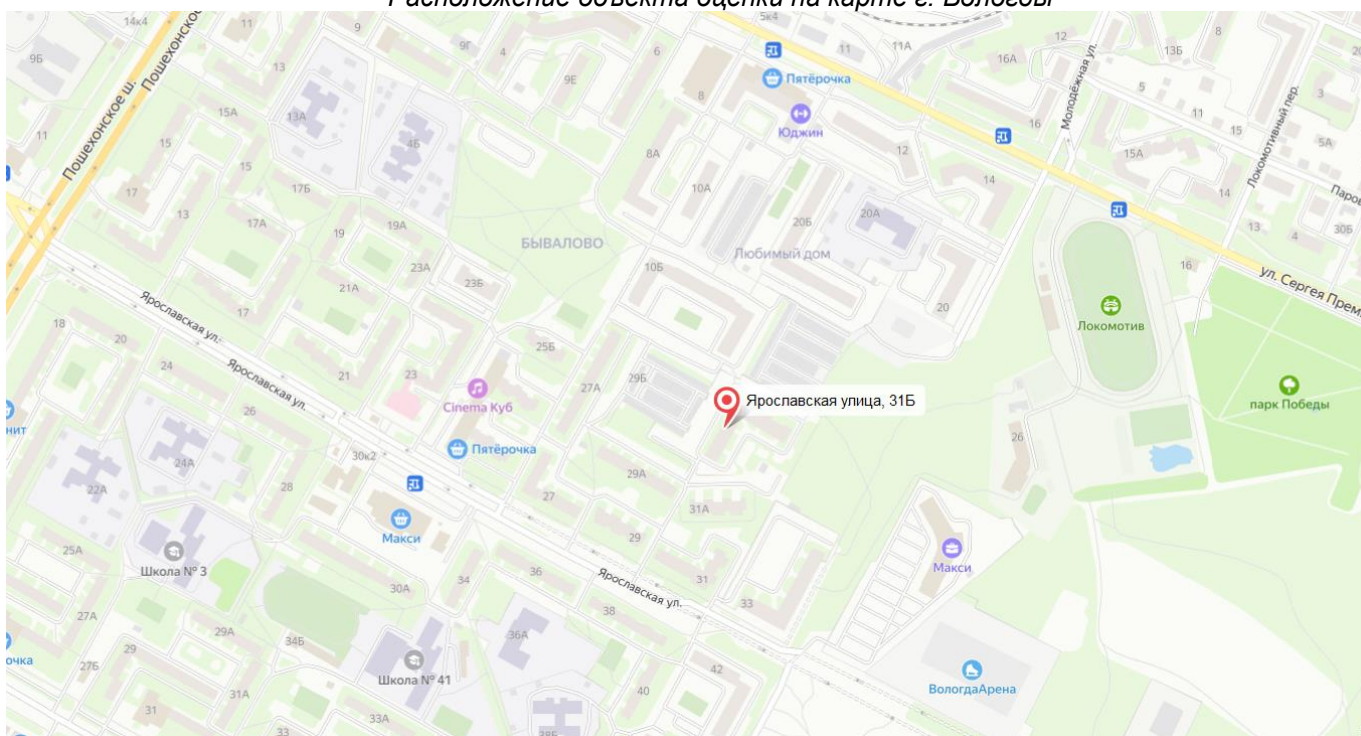
Вид, номер и дата государственной регистрации права

Собственность
№ 35:24:0501009:6555-35/065/2021-3 от 14.05.2021

Ограничение прав и обременение объекта недвижимости

Ипотека
№ 35:24:0501009:6555-35/266/2022-4 от 16.02.2022

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

Характеристики	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	https://www.avito.ru/vologda/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_98.4_m_2247585530	https://www.avito.ru/vologda/kommercheskaya_nedvizhimost/pervyy_etazh_otdelnyy_v_hod.224_m_2482432511	https://www.avito.ru/vologda/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_112_m_2518465634
Цена предложения, руб.	2890000	7840000	2259824
Площадь помещения, кв.м.	98,4	224	112
Цена предложения 1кв.м., руб.	29370	35000	20177
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	3 кв. 2022 г.	3 кв. 2022 г.	3 кв. 2022 г.
Адрес	Вологда, Ярославская ул., 31Б	Вологда, Ярославская ул., 25А	Вологда, ул. Сергея Преминина, 1
Материал стен	кирпичные	кирпичные	кирпичные
Физическое состояние	хорошее	хорошее	хорошее
Функциональное назначение	ПСН	ПСН	ПСН
Этажность	цокольный	1	подвальный
Транспортная доступность	хорошая	хорошая	хорошая

Обоснование выбора единицы сравнения

Можно выделить несколько основных критерий 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.

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

Поправки принимаются согласно следующих источников:

Справочник оценщика недвижимости-2020 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Приволжского центра финансового консалтинга и оценки. Нижний Новгород, 2020 г. под редакцией Лейфера Л.А.

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 торг

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 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 в размере 15,7%.

Таблица 188

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	15,2%	8,6%	21,8%
2. Офисные объекты класса С и ниже	16,9%	9,4%	24,3%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	15,1%	8,9%	21,3%
4. Стрит-ритейл	15,6%	8,8%	22,4%
5. Объекты свободного назначения	15,7%	9,0%	22,5%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	18,2%	10,8%	25,5%

Поправка на местоположение

Оцениваемый объект, также как и объекты-аналоги расположены в одном районе г. Вологда. Поэтому корректировка по данному фактору не требуется.

Поправка на тип объекта

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

Поправка на этажность

Корректировка определяется на основании следующей таблицы:

Таблица 117

усредненные данные по России (цены/арендные ставки)					
Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,15	1,29	1,45
	2 этаж и выше	0,87	1,00	1,12	1,26
	цоколь	0,78	0,89	1,00	1,12
	подвал	0,69	0,79	0,89	1,00

Расчет поправки на этажность приведен в расчетной таблице.

Поправка на материал стен

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

Поправка на эффект масштаба к ценам аналогов рассчитывается по формуле:

$$П_{ЭМ} = \left[\left(\frac{S_{оу}}{S_{ан}} \right)^n - 1 \right] * 100\%$$

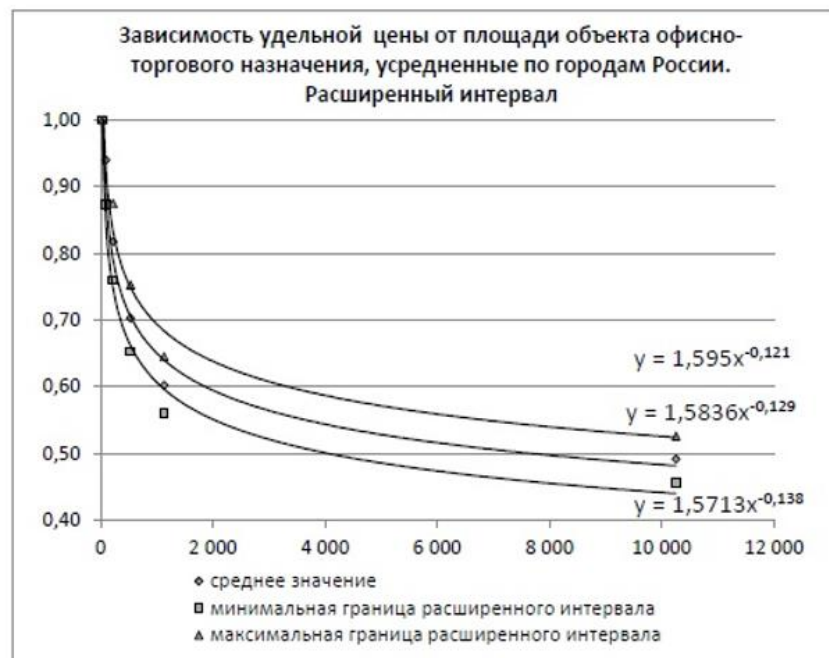
Soц, San - площадь оцениваемого объекта и объекта-аналога

n - коэффициент торможения

n = -0,129 для торговой недвижимости

Таблица 102

		усредненные данные по России (цены)					
Площадь, кв.м		аналог					
объект оценки	<50	1,00	1,06	1,22	1,42	1,66	2,04
	50-125	0,94	1,00	1,15	1,34	1,56	1,91
	125-300	0,82	0,87	1,00	1,16	1,36	1,66
	300-750	0,70	0,75	0,86	1,00	1,17	1,43
	750-1500	0,60	0,64	0,74	0,86	1,00	1,23
	>1500	0,49	0,52	0,60	0,70	0,82	1,00

Рис. 71¹⁶**Поправка на физическое состояние здания**

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

Поправка на внутреннюю отделку

Корректировка определяется на основании следующей таблицы:

Матрицы коэффициентов

Таблица 148

цены офисно-торговых объектов		аналог			
объект оценки		требуется капитальный ремонт	требуется косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
	требуется капитального ремонта	1,00	0,94	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

Поправка на целевое назначение

В данном случае при оценке торгово-офисных помещений, корректировки к ценам аналогов не вводились, т.к. налицо полное соответствие характеристики оцениваемого объекта с аналогами.

При оценке вспомогательных помещений (коридоры, туалеты, лестничные клетки (места общего пользования)), воспользуемся следующей корректировкой: в соответствии с порталом «Вестник оценщика» (http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=32&q_posts&t=11720), стоимость мест общего пользования составляет 30-50 % от стоимости основных помещений.

В настоящем Отчете применим среднее значение коэффициента корректировки 0,4 или -60%.

Внесение весовых коэффициентов

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 аналогом, к которому было внесено минимальное значение поправок, нужно присваивать наибольший удельный вес.

Удельные веса могут быть рассчитаны по формуле:

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

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 рыночной стоимости объекта недвижимости

Расчет стоимости оцениваемого объекта представлен в таблице ниже.

Таблица. Расчет стоимости оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода

Характеристики	Объект оценки:	Объекты аналоги		
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена предложения, руб.		2890000	7840000	2259824
Площадь помещения, кв.м.	83,6	98,4	224	112
Цена предложения 1кв.м., тыс.руб.		29 369,92	35 000,00	20 177,00
Цена предложения или совершившейся сделки		предложение	предложение	предложение
Корректировка на торг, %		-15,7%	-15,7%	-15,7%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		24 758,84	29 505,00	17 009,21
Юридически передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		24 758,84	29 505,00	17 009,21
Тип объекта (отдельно стоящее, встроенное)	помещение	помещение	помещение	помещение
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		24 758,84	29 505,00	17 009,21
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, руб./кв.м.		24 758,84	29 505,00	17 009,21
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		24 758,84	29 505,00	17 009,21
Дата предложения	3 кв. 2022 г.	Предложение актуально на дату оценки	Предложение актуально на дату оценки	Предложение актуально на дату оценки
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		24 758,84	29 505,00	17 009,21
Адрес	г. Вологда, ул. Ярославская, 31Б	Вологда, Ярославская ул., 31Б	Вологда, Ярославская ул., 25А	Вологда, ул. Сергея Преминина, 1
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		24 758,84	29 505,00	17 009,21
Материал стен	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		24 758,84	29 505,00	17 009,21
Физическое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		24 758,84	29 505,00	17 009,21
Функциональное назначение	Вспомогательные помещения (места общего пользования)	ПСН	ПСН	ПСН
Корректировка, %		-60,00%	-60,00%	-60,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		9 903,54	11 802,00	6 803,68
Этажность	подвал	цокольный	1	подвальный
Корректировка, %		-9%	-31%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		9 012,22	8 143,38	6 803,68
Транспортная доступность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		9 012,22	8 143,38	6 803,68
Площадь помещения, кв.м.	83,6	98,4	224	112
Корректировка, %		0%	15%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		9 012,22	9 364,89	6 803,68
Наличие коммуникаций	есть	есть	есть	есть
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		9 012,22	9 364,89	6 803,68
Качество отделки	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		9 013,00	9 365,00	6 804,00
Количество внесенных поправок		3,00	4,00	2,00
Весовой коэффициент		30,77%	23,08%	46,15%
Средневзвешенная цена, руб./кв.м.		8 075,00		
Стоимость недвижимости, округленно, руб. с НДС	675 000			

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 нежилого помещения, площадью 83,6 кв.м., этаж - подвальный, с кадастровым номером 35:24:0501009:6555, расположенного по адресу: Г. Вологда, ул. Ярославская, д.31Б, пом. 56,59-61,64-66, 68,69,71,74,77-79,82-84, по состоянию на 08.08.2022 г., составляет:

675 000 (Шестьсот семьдесят пять тысяч) рублей.

Арбитражный управляющий



Ю.А.Чеснокова

Приложение. Фотоматериалы



Приложение. Копии материалов по объектам-аналогам

https://www.avito.ru/vologda/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_98.4_m_2247585530

Свободного назначения, 98.4 м²

Вологда · Продажа · Помещение свободного назначения

Добавить в избранное · Сравнить · Добавить заметку · 31 июля в 15:05



8 911 540-41-45

Написать сообщения
Отвечает в течение дня

Опыт
Компания
На Авито с декабря 2014

8 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 2247585530 · 1160 (+1)



О помещении

Вход: со двора
Общая площадь: 98.4 м²
Этаж: цокольный

Отделка: офисная
Отопление: центральное
Тип сделки: продажа

Расположение

Вологодская область, Вологда, Ярославская ул., 315
р-н Мокшайский



2 890 000 Р

29 370 Р за м²

8 911 540-41-45

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Опыт
Компания
На Авито с декабря 2014

8 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 2247585530 · 1160 (+1)

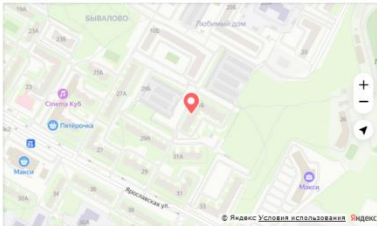
О помещении

Вход: со двора
Общая площадь: 98.4 м²
Этаж: цокольный

Отделка: офисная
Отопление: центральное
Тип сделки: продажа

Расположение

Вологодская область, Вологда, Ярославская ул., 315
р-н Мокшайский



Описание

Продается отличное помещение в цоколе жилого дома. Состоит из двух самостоятельных залов 37,9 кв.м + 60,5 кв.м. Помещения просторные, светлые, с окнами, имеют 2 выхода. Санузлом можно пользоваться индивидуально, но он относится к общедомовому имуществу, так как расположен за пределами помещения, рядом. Отделка офисного уровня, пол плитка, стены качественная окраска. Можно использовать совершенно для разных бизнес-проектов. Очень востребованный район.

7

Первый этаж.Отдельный вход. X

← → ↺ 🏠

🔒 https://www.avito.ru/vologda/kommercheskaya_nedvizhimost/pervyy_etazh.otdelnyy_vhod.224_m_2482432511 67% ☆ 📄 ⌵

Вологда · Прогноз · Помещение свободного назначения

Первый этаж.Отдельный вход.224 м²

35 000 ₽ за м² ▾
35 000 ₽ за м²

❤️ Добавить в избранное

🔍 Сравнить

📌 Добавить заметку

30 июля в 21:53



8 981 500-67-45

Написать сообщение
Отменить оплату часа

Сергей
Компания
На Авито с июня 2013

10 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 2482432511, 388

О помещении

Вход: с улицы

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 224 м²

Этаж: 1

Высота потолков: 3 м

Отделка: чистовая

Мощность электросети: 35 кВт, можно увеличить

Отопление: центральное

Тип сделки: продажа

Расположение

Вологодская область, Вологда, Ярославская ул., 25А
р-н Можайский

Скрыть карту ▾

Сообщения 1

⌵

Первый этаж.Отдельный вход. X

← → ↺ 🏠

🔒 https://www.avito.ru/vologda/kommercheskaya_nedvizhimost/pervyy_etazh.otdelnyy_vhod.224_m_2482432511 67% ☆ 📄 ⌵

Вологда · Прогноз · Помещение свободного назначения

Первый этаж.Отдельный вход.224 м²

35 000 ₽ за м² ▾
35 000 ₽ за м²

❤️ Добавить в избранное

🔍 Сравнить

📌 Добавить заметку

30 июля в 21:53



8 981 500-67-45

Написать сообщение
Отменить оплату часа

Сергей
Компания
На Авито с июня 2013

10 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 2482432511, 388

О помещении

Вход: с улицы

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 224 м²

Этаж: 1

Высота потолков: 3 м

Отделка: чистовая

Мощность электросети: 35 кВт, можно увеличить

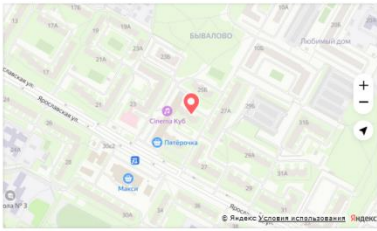
Отопление: центральное

Тип сделки: продажа

Расположение

Вологодская область, Вологда, Ярославская ул., 25А
р-н Можайский

Скрыть карту ▾



Описание

Предлагаем помещение на первом этаже!Окна фасадные,на данный момент половина окна зашита.Две входные группы (одна с центрального входа,вторая с торца здания)плюс рампа для разгрузки!!установленный спальный район!!

Сообщения 1

⌵

8

Свободного назначения, 112 м²

20 177 ₽ за м²
или предложите свою цену

29 июля в 12:08

8 911 045-60-36

Написать сообщение

СТЦ ЭнергоУчет
Частное лицо
На Авито с 23 июня 2022

Подписаться на продавца

№ 2518465634, 198 (+1)

О помещении

Вход: со двора
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 112 м²
Этаж: подвальный

Отделка: без отделки
Отопление: центральное
Тип сделки: продажа

Расположение

Вологодская область, Вологда, ул. Сергея Премина, 1
р-н Завокзальный

Скрыть карту



Свободного назначения, 112 м²

20 177 ₽ за м²
или предложите свою цену

8 911 045-60-36

Написать сообщение

СТЦ ЭнергоУчет
Частное лицо
На Авито с 23 июня 2022

Подписаться на продавца

№ 2518465634, 198 (+1)

О помещении

Вход: со двора
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 112 м²
Этаж: подвальный

Отделка: без отделки
Отопление: центральное
Тип сделки: продажа

Расположение

Вологодская область, Вологда, ул. Сергея Премина, 1
р-н Завокзальный

Скрыть карту



Описание

помещение с отдельным входом, частично выполнен ремонт, полноценный санузел с горячей водой. Собственник.