



Ассоциация СРО
«Национальная коллегия специалистов оценщиков»

Соколов Сергей Николаевич

ОЦЕНЩИК, рег. № 01065 от 09.01.2008 ИНН 560901690016

г. Санкт-Петербург, тел.: +7(922)8860158, e-mail: expert-ogs@yandex.ru

ОТЧЕТ №23/2024

по оценке рыночной стоимости недвижимого имущества

ОБЪЕКТ(Ы) ОЦЕНКИ:	Гаражный бокс, кадастровый номер 40:27:030707:843, площадь 45,8 кв.м., адрес: Калужская область, г. Обнинск, тер ОВИГ «Ромашка», бокс 01-15
ЗАКАЗЧИК:	Сараев Александр Анатольевич в лице финансового управляющего Сильченко Ю.Е. 249030, Калужская обл., г. Обнинск, пр. Маркса, д. 94, кв. 5
ИСПОЛНИТЕЛЬ:	Соколов Сергей Николаевич, частнопрактикующий оценщик
ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:	10 июня 2024

г. Санкт-Петербург



СОКОЛОВ С.Н.

г. Санкт-Петербург, тел.: +79228860158, e-mail: expert-ogs@yandex.ru

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

10 июня 2024

Финансовому управляющему
Сараева Александра Анатольевича
Г-ну Ю.Е. Сильченко

Уважаемый Юрий Евгеньевич!

Согласно Договора оказания оценочных услуг №23/2024 от 04 июня 2024 проведена оценка рыночной стоимости недвижимого имущества в соответствии с Задаaniem на оценку (Приложение №01 от 04 июня 2024 к Договору №23/2024 от 04 июня 2024). Цель оценки – реализация объекта(ов) оценки в рамках процедуры банкротства.

Результат проведенной оценки представлен в виде настоящего Отчета.

Объект оценки представляет собой недвижимое имущество – гаражный бокс. Детальное описание объекта оценки представлено в разделе «Описание объекта оценки» настоящего Отчета. Исследования и анализ, приведенные в отчете, были проведены за период с 04 июня 2024 по 10 июня 2024. Оценка рыночной стоимости проведена по состоянию на 04 июня 2024 (дата оценки).

Проведенные исследования, анализ и расчеты позволяют сделать следующий вывод: по мнению оценщика, по состоянию на дату оценки 04 июня 2024 **рыночная стоимость** объекта оценки составляет:

Объект оценки	Рыночная стоимость, руб. ¹
Гаражный бокс, кадастровый номер 40:27:030707:843, площадь 45,8 кв.м., адрес: Калужская область, г. Обнинск, тер ОВИГ «Ромашка», бокс 01-15	970 000 (Девятьсот семьдесят тысяч) рублей

Выводы, содержащиеся в настоящем отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на опыте и профессиональных знаниях оценщика, на деловых встречах и переговорах, в ходе которых были получены сведения, используемые при составлении настоящего Отчета. Источники информации, методика расчетов и заключения приведены в соответствующих разделах отчета. Состав использованной исходной информации, сведения общего (в т. ч. методологического и нормативного) характера, перечень источников общего характера (доступ к которым пользователь Отчетом может получить самостоятельно), рассмотренных в ходе работ, приведен в виде текстовых ссылок в скобках, в тексте Отчета в виде списков, а также в приложениях к Отчету.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к оценщику. Благодарим Вас за возможность оказать услуги для Вашей организации.

С уважением,
Соколов С.Н.



¹ Без НДС

ОГЛАВЛЕНИЕ

ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	4
ДОПУЩЕНИЯ ОЦЕНКИ В ОТНОШЕНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	6
ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ПРИМЕНЯЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ.....	8
ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	10
ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА(ОВ) ОЦЕНКИ	10
<i>ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННО-КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</i>	<i>10</i>
<i>АНАЛИЗ ТРЕБОВАНИЯ ДОСТОВЕРНОСТИ И ДОСТАТОЧНОСТИ ИНФОРМАЦИИ.....</i>	<i>10</i>
<i>ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА(ОВ) ОЦЕНКИ.....</i>	<i>11</i>
<i>АНАЛИЗ СРЕДЫ МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</i>	<i>13</i>
АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	15
<i>ОБЗОР СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ И ПОЛИТИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ.....</i>	<i>15</i>
<i>АНАЛИЗ РЫНКА В СЕГМЕНТЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.....</i>	<i>18</i>
АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	21
МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОЦЕНКИ. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ИМУЩЕСТВА.....	21
РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	24
СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	30
ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ.....	31
ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ИСТОЧНИКИ И ЛИТЕРАТУРА	32
П Р И Л О Ж Е Н И Я.....	33



ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Порядковый номер отчета об оценке	23/2024
Дата составления отчета об оценке	10 июня 2024
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Договор оценочных услуг №23/2024 от 04 июня 2024 Приложение №01 от 04 июня 2024
<i>Информация, содержащаяся в задании на оценку, в т.ч.:</i>	
Объект оценки ²	Гаражный бокс, кадастровый номер 40:27:030707:843, площадь 45,8 кв.м., адрес: Калужская область, г. Обнинск, тер ОВИГ «Ромашка», бокс 01-15
Оцениваемые права:	Право собственности
Вид стоимости и основания для предпосылок стоимости:	Рыночная стоимость (ст. 3 Федерального закона от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности» № 135-ФЗ, п.19 ФСО II «Виды стоимости», утвержденные Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от «14» апреля 2022 г. № 200, Ст. 454 ГК РФ, ст. 139 Федеральный закон от 26.10.2002 N 127-ФЗ (ред. от 28.06.2022, с изм. от 21.07.2022) "О несостоятельности (банкротстве)").
Предпосылки стоимости	1) предполагается сделка с объектом оценки на рыночных условиях 2) участники сделки – неопределенные лица 3) дата оценки – дата заключения договора 4) предполагаемое использование объекта(ов) оценки: по назначению 5) характер сделки: вынужденная сделка в условиях процедуры банкротства
Цель оценки:	Реализация объекта(ов) оценки в рамках процедуры банкротства
Дата оценки	04 июня 2024
Правообладатель объекта(ов) оценки	Сараев Александр Анатольевич Адрес: 249030, Калужская обл., г. Обнинск, пр. Маркса, д. 94, кв. 5 ИНН 402505795554 СНИЛС 122-179-248 37
Форма отчета:	На бумажном носителе (копия в электронном виде)
Специальные и иные существенные допущения	Оценка стоимости проводится без учета выявленных ограничений и обременений на объект(ы) оценки
Ограничения оценки (в т.ч. на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки)	Результаты оценки и отчет об оценке не могут использоваться Заказчиком оценки в каких-либо других целях. Отчет и его части предназначены исключительно для Заказчика, его аффилированных лиц и прочих сторон с учетом цели оценки, и за исключением случаев, предусмотренных законодательством, не подлежат передаче другим юридическим и физическим лицам, а также публикации без разрешения Исполнителя. В соответствии с письмом Президиума Высшего арбитражного суда РФ от 30 мая 2005 г., оценка, данная имуществу оценщиком, носит лишь рекомендательный характер, т.е. не является обязательной. Итоговый результат оценки стоимости приводится без суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость объекта(ов) оценки. Оценщиком не проводится осмотр объекта оценки, вследствие чего оценка производится исходя из информации, полученной оценщиком самостоятельно путем запроса информации у Заказчика и третьих лиц, а также используя открытые источники информации. В случае появления информации о состоянии объекта оценки, отличного от указанного в Отчете, результаты оценки могут отличаться.
Срок проведения оценки:	с 04 июня 2024 по 10 июня 2024
Дата осмотра:	Осмотр не проводился ³

² Общая информация, идентифицирующая объект(ы) оценки, состав объекта(ов) оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей, характеристики объекта(ов) оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики представлены в разделе «Описание объектов оценки» настоящего Отчета.

³ См. раздел «ДОПУЩЕНИЯ ОЦЕНКИ В ОТНОШЕНИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ. ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ» настоящего Отчета.



<p>Нормативная база оценки (в т.ч. используемые стандарты оценки):</p>	<p>Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 N 135-ФЗ, а также в соответствии с:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Федеральным стандартом оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденным Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от «14» апреля 2022 г. № 200; - Федеральным стандартом оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденным Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от «14» апреля 2022 г. № 200; - Федеральным стандартом оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденным Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от «14» апреля 2022 г. № 200; - Федеральным стандартом оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденным Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от «14» апреля 2022 г. № 200; - Федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденным Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от «14» апреля 2022 г. № 200; - Федеральным стандартом оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденным Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от «14» апреля 2022 г. № 200 - Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости» ФСО №7, утвержденным Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ № 611 от 25.09.2014г. - Стандартами Ассоциации СРО "НКСО". <p>Применение Федеральных стандартов оценки является обязательным при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации.</p>
<p>Сведения о Заказчике</p>	<p>Сараев Александр Анатольевич в лице финансового управляющего Сильченко Ю.Е. Адрес: 249030, Калужская обл., г. Обнинск, пр. Маркса, д. 94, кв. 5 ИНН 402505795554 СНИЛС 122-179-248 37</p>
<p>Сведения об Исполнителе (Оценщике)</p>	<p>Соколов Сергей Николаевич, частнопрактикующий оценщик, ИНН 560901690016. Адрес местонахождения: 197342, г. Санкт-Петербург, Ушаковская набережная, д.3, корп.2, к.192, тел. +79228860158, e.mail: expert-ogs@yandex.ru СНИЛС №047-648-382-95 Свидетельство № 01065 от 09.01.2008г. о том, что Соколов С.Н. является членом Ассоциации саморегулируемой организации "Национальная коллегия специалистов-оценщиков" (ИНН 7706588852, ОГРН 1057747806918, адрес местонахождения: 119017, г. Москва, ул. Малая Ордынка, д. 13, стр. 3); Диплом, серия ПП № 026304, выдан 12 сентября 2003г. Оренбургским государственным университетом по программе «Оценка предприятия (бизнеса)»; Удостоверение о повышении квалификации №612417591173 от 09 августа 2022г. по программе «Рецензия на Заключение судебного эксперта», выданное ЧОУ ДПО «Академия повышения квалификации и профессиональной переподготовки» (рег.№ 1737-УД, г. Ростов-на-Дону); Квалификационный аттестат по направлению «оценка недвижимости» №025420-1, выдан на основании решения ФБУ ФРЦ №208 от 15 июля 2021г.; Квалификационный аттестат по направлению «оценка движимого имущества» №025419-2, выдан на основании решения ФБУ ФРЦ №208 от 15 июля 2021г.; Договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщиков №5991R/776/50061/23 от 18 сентября 2023г., выданный АО «АльфаСтрахования» сроком действия с 01 октября 2023г. по 30 сентября 2024г.</p>



	Стаж работы с 2003г.
Сведения о независимости оценщика	Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

ДОПУЩЕНИЯ ОЦЕНКИ В ОТНОШЕНИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ. ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ

Допущения — гипотетические суждения Оценщика, повлиявшие на результат оценки. Природа формирования допущений заключена в необходимости освобождения Оценщика от излишней ответственности по тем вопросам, которые находятся за пределами его компетенции, и в информировании Заказчика о существенных обстоятельствах, которые могут повлиять на результаты проводимой оценки.

Ограничения (ограничительные условия) — пределы применения полученного результата. Определяются составом законодательно установленных условий, запрещений и правил, а также иных особых обстоятельств, повлиявших на результаты оценки Объекта оценки.

В соответствии с данными п. 4 ФСО III, в процессе оценки для определения стоимости может требоваться установление допущений в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки. Эти допущения могут быть приняты на любом этапе процесса оценки до составления отчета об оценке.

Согласно материалам п. 10 ФСО I, 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) оценки.

Специальное допущение должно быть реализуемо с учетом применяемых предпосылок стоимости и цели оценки и соответствовать им.

Согласно п. 7 ФСО III, в процессе оценки могут быть выявлены ограничения в отношении источников информации и объема исследования, например, в связи с невозможностью проведения осмотра объекта оценки.

Приводимые ниже допущения и ограничения, использованные при выполнении работы, носят обычный характер для практики в области оценки и являются неотъемлемой частью Отчета.

Специальные допущения

1. Оценка стоимости проводится без учета выявленных ограничений и обременений на объект(ы) оценки.

Общие допущения:

1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом оценщиков, рассматривается как достоверная. Тем не менее, оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.

2. В рамках оказания услуг по оценке специалисты Исполнителя не проводят специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объектов оценки, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу объектов оценки, аудиторскую проверку финансовой отчетности и инвентаризацию составных частей Объекта оценки.

3. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.

4. От оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как официального вызова суда.



5. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На оценщиках не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
6. Мнение Оценщиков относительно рыночной стоимости действительно только на дату оценки. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
7. Профессиональное мнение Оценщиков относительно стоимости оцениваемого имущества не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости. Цена, установленная в случае заключения реальной сделки, может значительно отличаться от стоимости, определенной в настоящем отчете, вследствие таких факторов как: мотивы сторон, объем и качество рекламы, умение сторон вести переговоры, условия сделки, качество проведения торгов, и иные существенные факторы, непосредственно относящиеся к Объекту оценки и не представленные оценщику.
8. Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений не все использованные документы, а лишь те, которые представляются Оценщику наиболее существенными для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Оценщика будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.
9. Все расчеты стоимости оцениваемого объекта произведены с использованием расчетных таблиц Excel с учетом значительного количества знаков после запятой. Для округления результатов была использована встроенная функция «ОКРУГЛ». При пересчете указанных в тексте отчета данных, результаты расчета могут незначительно отличаться от приведенных результатов в тексте отчета. Абсолютная погрешность вычислений принимается равной погрешности округления. Данная погрешность не оказывает существенного влияния на итоговые результаты оценки.
10. Часть исходной информации в рамках работ по Договору представлялась Заказчиком в электронном виде с целью оптимизации процесса сбора исходных данных. Копии документов и исходная информация, использованная при проведении оценки, приведена в приложении к Отчету. Данная информация заверяется Заказчиком непосредственно в бумажной версии Отчета (или путем подписания письма-представления).
11. Согласно ст. 11 ФЗ «Об оценочной деятельности» указание балансовой стоимости требуется только при оценке объекта, принадлежащего юридическому лицу. В распоряжение Оценщика не предоставлена информация о балансовой стоимости объекта оценки. Данная информация является справочной и никоим образом не влияет на результат оценки.

Ограничения оценки (в том числе на использование и хранение информации):

1. В соответствии со ст.12 Федерального Закона 135-ФЗ «Об оценочной деятельности» «итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в Отчете признается рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки». В соответствии с письмом Президиума Высшего арбитражного суда РФ от 30 мая 2005 г., оценка, данная имуществу оценщиком, носит лишь рекомендательный характер, т.е. не является обязательной. Даже если предусмотрена обязательность привлечения независимого оценщика (обязательное проведение оценки) без установления обязательности определенной им величины стоимости объекта оценки, то оценка, данная имуществу оценщиком, носит лишь рекомендательный характер. Это означает, что решение о конечной цене сделки Заказчик всегда должен принимать самостоятельно или путем переговоров с контрагентом, используя отчет лишь как консультационную услугу. В связи с этим, Исполнитель не принимает на себя ответственность за решения, принятые Заказчиком или третьими лицами по распоряжению оцениваемым имуществом.
2. В соответствии с п.36 МСО «Рыночная стоимость является расчетной обменной ценой актива безотносительно расходов продавца на совершение продажи и покупателя на совершение покупки и без поправок на какие-либо налоги, подлежащей уплате любой из сторон в результате совершения сделки». Таким образом, с экономической точки зрения, стоимость есть функция конечного спроса и предложения, и на один и тот же товар или услугу не может быть двух его рыночных стоимостей.



3. Результаты оценки и отчет об оценке не могут использоваться Заказчиком оценки в каких-либо других целях.
4. Отчет и его части предназначены исключительно для Заказчика, его аффилированных лиц и прочих сторон с учетом цели оценки, и за исключением случаев, предусмотренных законодательством, не подлежат передаче другим юридическим и физическим лицам, а также публикации без разрешения Исполнителя.
5. Итоговый результат оценки стоимости приводится без суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость Объектов оценки.
6. Оценщиком не проводится осмотр объекта оценки, вследствие чего оценка производится исходя из информации, полученной оценщиком самостоятельно путем запроса информации у Заказчика и третьих лиц, а также используя открытые источники информации. В случае появления информации о состоянии объекта оценки, отличного от указанного в Отчете, результаты оценки могут отличаться. Согласно п. 7. ФСО III («Процесс оценки») непроведение осмотра относится к ограничениям оценки.

Более частные ограничения и разъяснения, касающиеся применимости использованных допущений, содержатся в тексте Отчета.

ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ПРИМЕНЯЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ

В соответствии с нормативно-правовыми актами, регулирующими оценочную деятельность, применяются следующие термины и определения:

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки (п.6 ФСО I).

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 (п.7 ФСО I).

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки (п.8 ФСО I).

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности.

Добровольная продажа объекта происходит путем типичного способа экспозиции подобных объектов на рынке в типичные рыночные сроки экспозиции, необходимые для поиска заинтересованного покупателя (п.8 ФСО II)

Вынужденная продажа представляет собой ситуацию, когда продавец вынужден совершить сделку в короткие сроки (меньше рыночного срока экспозиции). При этом условия продажи могут сокращать круг потенциальных покупателей, ограничивать доступную им информацию об объекте и иным образом влиять на цену сделки (п.9 ФСО II). Цена, на которую продавец согласится при вынужденной продаже, отражает его конкретные обстоятельства, а не обстоятельства, характерные для типичного заинтересованного продавца, действующего добровольно в типичных рыночных условиях.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии (п.11 ФСО I).

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки (п.12 ФСО I).

В соответствии с федеральными стандартами оценки определяются *следующие виды стоимости* (п.12 ФСО II):

- 1) рыночная стоимость;



- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;
- 4) иные виды стоимости, предусмотренные Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2021, № 27, ст. 5179) (далее – Федеральный закон).

Рыночная стоимость объекта оценки – 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:

- 1) одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- 2) стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- 3) объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- 4) цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- 5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки (п.15 ФСО II).

Объекты оценки - объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте. Перечень объектов оценки перечислен в ст.5 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 19.12.2022) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Для целей оценки дата оценки рассматривается как дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки. Дата оценки влияет на то, какую информацию оценщик принимает во внимание при проведении оценки (п.5 ФСО II).

При установлении *затрат* определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки.

Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Специальные термины и определения

Согласно ст. 130 Гражданского Кодекса к *недвижимому имуществу* относятся - земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения.



ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Процесс оценки стоимости объекта оценки представляет собой совокупность действий по выявлению и анализу физических, экономических, социальных и т. п. факторов, оказывающих влияние на величину стоимости объекта.

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденным Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от «14» апреля 2022 г. № 200 проведение оценки включает следующие этапы:

- 1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком;
- 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.

При выполнении настоящей оценки все перечисленные этапы были выполнены в указанной последовательности.

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА(ОВ) ОЦЕНКИ

ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННО-КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Качественные и количественные характеристики оцениваемых объектов установлены по следующим документам и информации, предоставленными Заказчиком:

- фотографии объекта оценки
- выписка из ЕГРН от 27.04.2024
- справка №482 от 03.04.2012.

Копии используемых оценщиком материалов указанных документов представлены в приложениях к настоящему Отчету.

Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала, но не несет ответственность за дальнейшие изменения содержания информации данных источников.

АНАЛИЗ ТРЕБОВАНИЯ ДОСТОВЕРНОСТИ И ДОСТАТОЧНОСТИ ИНФОРМАЦИИ

Оценщику были представлены документы и информация, содержащие количественные и качественные характеристики объекта(ов) оценки. В целях уточнения количественно-качественных характеристик объектов оценщик руководствовался информацией, полученной из сети Интернет, в процессе интервью с представителями Заказчика.

Полученные данные отражены в разделе «Описание объектов оценки». В процессе подготовки Отчета Оценщик исходил из достоверности всей документации и устной информации по объектам оценки, предоставленной в его распоряжение Заказчиком, поскольку в обязанности Оценщика, в соответствии с договором об оценке, не входит проведение экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству. Анализ достаточности информации показал, что полученная от Заказчика и из других источников информация является достаточно однородной, собранные данные удовлетворяют требованиям достаточности и достоверности.

Полагаем, что с учетом специальных допущений оценки использование дополнительной информации не приведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объектов



оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины их стоимости. Данных, которые бы противоречили сообщенной Заказчиком информации, не имеется.

ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА(ОВ) ОЦЕНКИ

Объект оценки представляет собой недвижимое имущество – гаражный бокс, принадлежащий Сараеву Александру Анатольевичу. Решением Арбитражного суда Калужской области от 10 ноября 2022 года по делу №А23-7263/2022 Сараев Александр Анатольевич (дата и место рождения: 16.05.1978 года, город Обнинск Калужской области, ИНН:402505795554, СНИЛС:122-179-248 37, адрес: 249030, Калужская обл., г. Обнинск, пр. Маркса, д. 94, кв. 5) признан несостоятельным (банкротом), открыта реализация имущества гражданина. Таким образом, оцениваемый объект подлежит вынужденной реализации в рамках процедуры банкротства.

Описание объекта оценки составлено на основе информации, предоставленной Заказчиком. Детальное описание представлено ниже в таблице.



Табл. Описание объекта оценки

№ пп	Наименование объекта оценки	Год постройки	Общая площадь дома, кв.м.	Этажность	Основные конструктивные элементы (стены/перекрытия/кровля)	Физическое состояние конструктивных элементов	Состояние	Инженерное обеспечение	Назначение
1	Гаражный бокс, кадастровый номер 40:27:030707:843, площадь 45,8 кв.м., адрес: Калужская область, г. Обнинск, тер ОВИГ «Ромашка», бокс 01-15	1992	45,8	2 (в т.ч. подвал)	Кирпичные/железобетонные П-образные ребристые/рулонная	Наружная отделка: без отделки. Проемы: гаражные ворота распашные металлические окрашенные. Внутренняя отделка: без отделки.	удовл.	электроснабжение	гараж

Физическое состояние объекта оценки определено в соответствии со справочными данными Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» по состоянию на 01.01.2024. Описание возможных состояний недвижимости приведено ниже:

№	Общая оценка состояния	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания
3	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием



АНАЛИЗ СРЕДЫ МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Территориальная характеристика месторасположения объектов оценки.

Город Обнинск - город областного значения на севере Калужской области. Образует городской округ город Обнинск. Расположен на Среднерусской возвышенности, на реке Протве (приток Оки), в 25 км к юго-западу от границы Новой Москвы по Калужскому А130 шоссе и 38 км по Киевскому шоссе М3, в 80 км от МКАД, в 68 км к северо-востоку от Калуги. Второй по населению город Калужской области, после Калуги. Население — 129 584чел. (2023). Обнинск находится в континентальной области умеренного пояса, с холодными и снежными зимами и тёплым, влажным летом. Средняя температура января составляет около $-9\text{ }^{\circ}\text{C}$, а июля — около $+18\text{ }^{\circ}\text{C}$.

Обнинск является центром Обнинской городской агломерации и обладает высоким научно-техническим потенциалом. Здесь расположены 12 отраслевых НИИ и университет.

Научно-производственные предприятия и центры города:

Физико-энергетический институт

Государственный научный центр «Технология»

Всероссийский научно-исследовательский институт гидрометеорологической информации

Всероссийский научно-исследовательский институт сельскохозяйственной метеорологии

Всероссийский научно-исследовательский институт сельскохозяйственной радиологии и агроэкологии

Научно-производственное объединение «Тайфун»

Геофизическая служба Российской академии наук

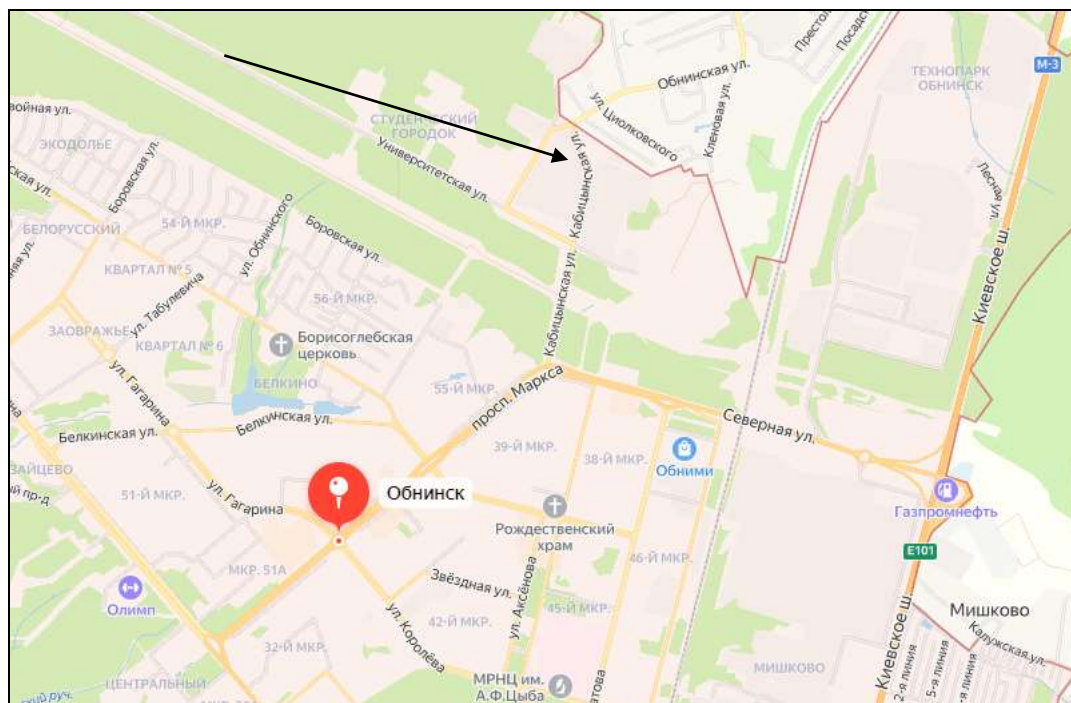
Медицинский радиологический научный центр

Обнинский филиал Научно-исследовательского физико-химического института имени Л. Я. Карпова

Научно-исследовательский и конструкторский институт монтажной технологии

Группа компаний Синерго Групп.

Местоположение объекта оценки на карте в границах города⁴:



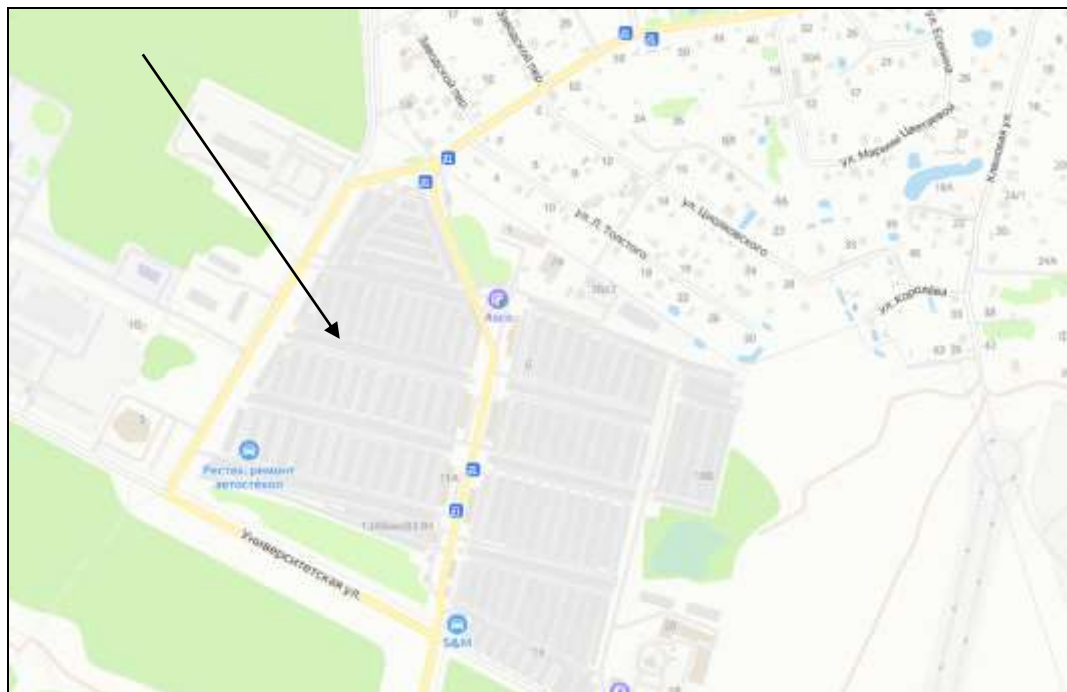
Характеристики локального месторасположения:

Объект оценки расположен на севере города Обнинск, на территории гаражной кооперативной застройки постсоветского периода по улице Кабицынская. Территория гаражной застройки ограничена с севера

⁴ Источник: <https://yandex.ru/maps/>

массивом индивидуальных жилых домов, с запада – по ул. Университетская квартальная застройка Студенческого городка, здание Государственного архива, с юга с основной частью города сообщение по ул. Кабицынская (до проспекта Маркса).

Локальное местоположение объектов оценки на карте



Правообладатели объектов оценки и анализ обременений

Сведения о правообладателях объектов оценки:

Сараев Александр Анатольевич в лице финансового управляющего Сильченко Ю.Е.

Адрес: 249030, Калужская обл., г. Обнинск, пр. Маркса, д. 94, кв. 5

ИНН 402505795554

СНИЛС 122-179-248 37⁵

Понятие ограничения (обременения) дано в п. 1.ст.1 Закона о государственной регистрации прав. Это наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке

5 выписка из ЕГРН от 27.04.2024



условий, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества.

Сведения о зарегистрированных обременениях объекта оценки не выявлены. В соответствии с принятыми специальными допущениями оценка стоимости проводится без учета выявленных ограничений и обременений на объект(ы) оценки

Оценка ликвидности оцениваемых объектов

Ликвидность имущества характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене адекватной рыночной стоимости, на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости. Продажа предполагается именно по рыночной стоимости. В связи с этим не следует путать понятие ликвидности с понятием ликвидационной стоимости — «умышленным», преднамеренным снижением стоимости с целью сократить время экспозиции объекта на рынке.

Вопрос оценки ликвидности имущества достаточно сложный, и связано это с тем, что количественных методик оценки ликвидности нет, а само понятие ликвидности в большей степени воспринимается как понятие интуитивное, качественное. Поэтому на практике более удобно характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы, степени в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи. В работе М.А. Федотовой «Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации» предлагается следующая градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации:

Показатель ликвидности	Высокая	Выше средней	Средняя	Ниже средней	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	Менее 1	1-2	2-4	4-6	Более 6

В соответствии с данными Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» по состоянию на 01.01.2024⁶ срок экспозиции аналогичных объектов недвижимости:

- «Гаражи и гаражные комплексы» – от 4 до 16 месяцев (среднее значение для группы В - 12 мес). Ликвидность характеризуется как «низкая».

Предполагаемое дальнейшее использование объекта оценки – использование по прямому функциональному назначению.

АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

ОБЗОР СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ И ПОЛИТИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ

Основные макроэкономические показатели развития Российской Федерации за январь- март 2024 года представлены ниже в таблице⁷.

Табл. Основные макроэкономические показатели

Макроэкономические показатели по отношению к соответствующему периоду предыдущего года	2023	Янв.-мар. 2023	Янв.-мар. 2024	Мар. 2023	Мар. 2024
Темп роста ВВП, %	3,6	-3,2	6,0	-2,6	7,7
Рост потребительских цен, %	7,4	1,7	2,0	0,4	0,4
Рост цен производителей, %	19,2	0,0	-0,5	0,9	0,9

⁶ <https://statrielt.ru/>

⁷ Источник: <http://www.eeg.ru/pages/22>



Рост денежной базы, %	12,6	2,4	-2,5	1,4	0,6
Индекс реального курса рубля к доллару США, %	-25,2	-14,1	-0,9	-5,3	-0,3
Индекс реального эффективного курса рубля к иностранным валютам, %	-24,7	-14,6	0,6	-4,9	0,8

Основные показатели федерального бюджета, млрд руб.	2023	Закон о бюджете 2024	Янв.-мар. 2024	Мар. 2024
Доходы	29123	35065	8719	3691
в т.ч. нефтегазовые доходы	8822	11504	2928	1308
Расходы	32364	36661	9326	3168
Профицит (+)/ дефицит (-)	-3241	-1596	-607	523
Нефтегазовый профицит(+)/дефицит (-)	-12063	-13100	-3535	-784

Санкционные ограничения затронули широкий спектр торгово-экономических отношений России в рамках мировой экономики. Наиболее жесткие санкции были введены в финансовой сфере и затронули системообразующие банки, систему внешнеэкономических платежей, привели к заморозке значительной части международных резервов, номинированных в резервных валютах.

Ограничения в финансовой сфере привели к изменению ряда ключевых условий функционирования российской экономики. Например, практически невозможным стало централизованное резервирование в валютах развитых стран, что поставило под вопрос не только наращивание международных резервов, но и функционирование в прежнем виде бюджетного правила. Сложившаяся ситуация непосредственным образом затронула принципы функционирования государственных финансов, потребовала выстраивания новых механизмов резервирования в бюджетной сфере, перехода, пусть и не на постоянной основе, к дефицитному бюджету.

Одним из важнейших результатов ограничений в торговой сфере стал запрет на поставки широкого спектра товаров в Россию и уход с российского рынка значительной части компаний из недружественных стран. Высокая зависимость российской экономики от поставок импортируемой продукции сделала эту меру достаточно серьезным вызовом для российской экономики в целом и промышленного сектора в частности. Она была также усугублена проблемами в финансировании внешнеторговых потоков, логистике и страховании, что привело к проблемам с поставками продукции даже из тех стран, которые не вводили санкций в отношении России.

Сокращение импорта стало одним из ключевых факторов спада уровня экономической активности в России в период после 24 февраля 2022 г. Оно формировало экономический спад сразу по трем ключевым каналам. Первый – через ограничение поставок комплектующих. Результатом стало снижение выпуска ряда товаров, при производстве которых использовались импортные компоненты. Наиболее пострадавшими стали машиностроительные производства гражданского назначения, в частности производство автотранспортных средств.

Вторым направлением стало снижение поставок машин и оборудования, что привело к невозможности удовлетворения значительной части инвестиционного спроса.

Третьим направлением стали ограничения на импорт потребительских товаров, что сдерживало спрос населения. В этих условиях восстановление импорта в краткосрочной перспективе стало ключевым фактором, формировавшим экономическую динамику.

Тем не менее российская экономика по результатам 2023 года довольно успешно восстанавливалась. По оценкам Минэкономразвития, рост ВВП в 2023 году составил 3,5%⁸. Ожидается, что в 2024 году рост ВВП будет слабее в сравнении с 2023 годом, когда экономика активно восстанавливалась. По прогнозу

⁸ Источник: <https://gazprombank.investments/blog/economics/russian-economy-2023/>



Минэкономразвития, в 2024 году рост российской экономики в базовом варианте составит 2,3%, а в консервативном — 1,4%.



По оценке Минфина, дефицит федерального бюджета в 2023 году составил 3,24 трлн рублей, или 1,9% ВВП, и незначительно превысил плановый показатель в 2,93 трлн рублей. Нефтегазовые доходы в 2023 году упали на 23,9%, или 2,76 трлн рублей, по сравнению с 2022 годом, однако падение было компенсировано ростом ненефтегазовых доходов на 25%, или 4,06 трлн рублей.

Положительную динамику показало промышленное производство. В период с января по ноябрь 2023 года оно увеличилось на 3,6% относительно аналогичного периода 2022 года. При этом выпуск в обрабатывающей промышленности увеличился на 7,5%. Наибольшие темпы роста в обрабатывающей промышленности показали:

Машиностроительный комплекс — +23,3%

Химический комплекс — +6,2%

Металлургический комплекс — +9,5%

Вместе они обеспечивают около 89% совокупного роста выпуска обрабатывающих производств. Драйверами роста обрабатывающей промышленности в 2023 году послужили активное импортозамещение и увеличение гособоронзаказа. В свою очередь, проведение импортозамещения, увеличение ГОЗ, рост численности вооруженных сил и демографические тенденции в части старения населения привели к дефициту рабочей силы.

Тем не менее ряд признаков позволяют говорить о торможении роста, стабилизации экономической динамики и о возникновении в экономике проблемных точек. К ним относятся валютный курс рубля, бюджетный дефицит и ускорение инфляции.

Уровень инфляции в 2023 году увеличился до 7,42%. Основными факторами роста инфляции стали:

- рост потребительского спроса, который стимулируется увеличением кредитования
- изменения цепочек поставок на фоне усиления санкционного давления
- перенос роста затрат поставщиков на конечных потребителей.

В свою очередь, рост инфляции привел к ужесточению денежно-кредитной политики Банка России и повышению ключевой ставки во втором полугодии 2023 года с 7,5% до 16%. Смягчить денежно-кредитную политику регулятор будет готов после образования устойчивой тенденции к снижению инфляции.

Рубль после резкого укрепления в 2022г. на фоне взрывного роста экспортных цен и ограничения импорта, с начала 2023г. потерял уже более 40% своей стоимости относительно доллара, что объясняется как резким снижением доходов от внешней торговли (на фоне общемировой тенденции к снижению цен на основные товары российского экспорта - углеводороды, металлы, продовольствие), так и ростом закупок импорта по новым каналам, где идет удовлетворение отложенного спроса и населения (на предметы потребления), и предприятий (на пополнение запасов комплектующих). Кроме того, влияет также отток капитала за счет перевода части накоплений обеспеченных слоев населения в зарубежные юрисдикции. Однако, ужесточение денежно-кредитной политики (ДКП) не только оказывает влияние на снижение инфляции, но и стабилизирует курс рубля. В октябре 2023 года официальный курс доллара США



доходил до 101,36 рубля. Однако увеличение ключевой ставки и подписание в октябре указа президента об обязательной продаже экспортерами валютной выручки — привели к снижению курса доллара США к концу года до 89,69 рубля.

На фоне роста российской экономики и денежной массы в 2023 году вырос и фондовый рынок:

Индекс Мосбиржи — +43,6%

Индекс РТС — +12%

В связи с ростом ключевой ставки стоимость чистых активов фондов денежного рынка выросла в 15 раз за 2023 год и превысила 200 млрд рублей.

Вывод: Официальная статистика свидетельствует об относительно устойчивом состоянии российской экономики и финансовой системы. В 2023 году российская экономика показала высокие темпы роста. Однако стоит учесть восстановительный характер роста после падения 2022 года. Настроения участников рынка в стране и регионе, экономические показатели 2023 года свидетельствуют о нестабильном кризисном уровне экономики, который вызван исключительно политическими причинами и разрешить его только экономическими мерами в условиях глубокой международной кооперации и интеграции крайне затруднительно.

АНАЛИЗ РЫНКА В СЕГМЕНТЕ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ

Сегментирование рынка – это один из важнейших инструментов исследования рынка.

Существует целый ряд критериев и признаков, по которым можно проводить сегментирование рынка. Объектами сегментирования являются покупатели, сам товар и участники рынка – коммерческие организации и предприниматели. Таким образом, признак сегментирования – это фактор, по которому осуществляется выделение сегментов рынка.

Оцениваемые объекты представляют собой объекты недвижимого имущества нежилого назначения, сегмент – гаражи. Далее приведен анализ соответствующего сегмента рынка оцениваемых объектов в регионе расположения и в целом по России.

Обзор рынка гаражей

Увеличение плотности застройки и расширение зон платной парковки вынуждают жителей крупных городов России чаще задумываться о покупке мест в паркингах. За год спрос на гаражи и машино-места увеличился на 17–39%. Однако предложений больше не стало: девелоперы стремятся сократить строительство паркингов из-за их низкой маржинальности.

В 2023 году в России выдано около 2,7 тыс. кредитов на гаражи и машино-места. Это на 66,4% больше, чем было выдано за январь — июль 2022 года, подсчитали аналитики Домклик Сбера, изучившие ипотечные сделки для покупки гаражей и машино-мест. Как выяснили авторы исследования, больше всего кредитов на гаражи и машино-места было выдано в Москве (23,8%). На втором месте Московская область (9,7%). Третьей стала Свердловская область (9,6%). А вот Санкт-Петербург занял лишь седьмое место (3,8%). В ТОП-10 также вошли Приморский край, Ростовская и Новосибирская области, Краснодарский край, Республика Башкортостан и Алтайский край.

Что касается цен, то здесь неоспоримым лидером стала Москва, где такие объекты покупают в среднем за 2,7 млн руб. В большинстве крупных российских регионов стоимость гаражей и машино-мест площадью около 20 кв. м составляет 1 млн руб., в Краснодарском крае — 800 тыс. руб.

Сроки окупаемости от сдачи в аренду гаражей и машино-мест не радуют. Быстрее всего, за 10 лет, они окупаются в Республике Татарстан, подсчитали эксперты. 12 лет для этого потребуется в Свердловской области и около 14 лет — в Санкт-Петербурге. Дольше всего доходы от сдачи покрывают стоимость покупки в таких регионах, как Ростовская область (22 года), Москва (21 год) и Самарская область (19 лет).

«Гаражи — исчезающий формат, хотя их стоимость за год в среднем по стране выросла на 17%, до 350 тыс. руб.» — цитирует «Коммерсантъ» руководителя категории коммерческой недвижимости «Авито».





Анализ цен сделок

Оценщиком проведен анализ цен предложений типичных аналогов – индивидуальных гаражей по данным ресурса «ЦИАН» в районе расположения объекта оценки. Результаты проведенного анализа представлены ниже в таблице:






Параметр	Характеристика
Используемые фильтры поиска	Тип объекта: гараж Местоположение: г. Обнинск, ул. Кабицынская
Количество предложений, шт.	6
Диапазон цен предложений, руб. за объект	1 млн. руб. (38,1 кв.м.) – 3 млн. руб. (186 кв.м.)

Наиболее сходные аналоги представлены в таблице ниже:

Табл. Анализ цен предложений

Типичные аналоги по продаже жилых домов	Цена предложения, руб./кв.м.
<p>Продается Гараж, 38,1 м²</p> <p>Калужская область, Обнинск, ул. Кабицынская, 9А. На карте</p>  <p>Рекомендован к выборке</p>	26 247
<p>Продается Гараж, 25,7 м²</p> <p>Калужская область, Обнинск, ул. Кабицынская, 9А. На карте</p>  <p>Рекомендован к выборке</p>	38 911



<p>Продается Гараж, 70,8 м²</p> <p>Калужская область, Обнинск, ул. Кабышанская, 11А На карте</p> <p>Поделиться</p> 	<p>1 350 000 Р</p> <p>Следить за изменением цены</p> <p>Цена за метр</p> <p>+7 905 640-57-00</p> <p>☎ Номер только для звонков 📄 Если захотите оставить заявку</p> <p> АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ РЕГИОН-недви</p>	19 068
<p>Продается Гараж, 67 м²</p> <p>Калужская область, Обнинск, ул. Кабышанская, 16Б На карте</p> <p>Поделиться</p> 	<p>1 500 000 Р</p> <p>Следить за изменением цены</p> <p>Предложите свою цену</p> <p>Например, 1 455 000</p> <p>Цена за метр</p> <p>+7 965 465-25-56</p> <p>☎ Номер только для звонков 📄 Если захотите оставить заявку</p> <p>Написать</p>	22 388
<p>Продается Гараж, 186 м²</p> <p>Калужская область, Обнинск, ул. Кабышанская, 14 На карте</p> <p>Поделиться</p> 	<p>3 000 000 Р</p> <p>Следить за изменением цены</p> <p>Предложите свою цену</p> <p>Например, 2 910 000</p> <p>Цена за метр</p> <p>+7 965 465-25-56</p> <p>☎ Номер только для звонков 📄 Если захотите оставить заявку</p> <p>Написать</p>	16 129
Не рекомендован к выборке (существенное различие в площади объекта)		
<p>Продается Гараж, 158,8 м²</p> <p>Калужская область, Обнинск, ул. Кабышанская, 16Б На карте</p> <p>Поделиться</p> 	<p>3 000 000 Р</p> <p>Следить за изменением цены</p> <p>Предложите свою цену</p> <p>Например, 2 970 000</p> <p>Цена за метр</p> <p>+7 980 511-56-50 +7 910 860-78-66</p> <p>☎ Номер только для звонков 📄 Если захотите оставить заявку</p> <p>Написать</p>	18 892
Не рекомендован к выборке (существенное различие в площади объекта)		

Основные ценообразующие факторы в сегменте рынка гаражей:

- местоположение
- материал конструктивных элементов



- физическое состояние, качество наружной и внутренней отделки
- общая площадь (количество машиномест)
- инженерное обеспечение
- наличие охраны и др.

Детальное описание выбранных аналогов, анализ ценообразующих факторов представлены в расчетных разделах настоящего Отчета.

АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования, применяемое в настоящем отчете, определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемых объектов с наилучшей отдачей, причем одновременно необходимы условия физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий.

Понятие наилучшего и оптимального использования подразумевает наряду с выгодами для собственника оцениваемых объектов, особую общественную пользу. Подразумевается, что определение наилучшего и оптимального использования является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наилучшем и оптимальном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объектов.

При определении вариантов наилучшего и оптимального использования объектов оценки использовались четыре основных критерия анализа:

1. Физическая возможность – физическая возможность наилучшего и наиболее эффективного использования рассматриваемых объектов.
2. Допустимость с точки зрения законодательства – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участка, и положений зонирования.
3. Финансовая целесообразность – допустимый с точки зрения закона порядок использования объектов должен обеспечить чистый доход собственнику имущества.
4. Максимальная продуктивность – кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее и оптимальное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самих объектов.

Поскольку объект оценки относится по назначению и регистрационным документам к объектам нежилого фонда (гаражный бокс) использование его в качестве иного назначения не соответствует критерию юридической допустимости. Объект оценки находится на территории гаражной кооперативной застройки, поэтому единственный вариант физически возможного, юридически допустимого и наиболее эффективного и целесообразного использования объекта оценки – использование в качестве гаража.

МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОЦЕНКИ. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ИМУЩЕСТВА

Согласно Федеральному стандарту оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» при проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки.

При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.



При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты.

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Подход к оценке по затратам базируется на сравнении стоимости строительства аналогичного объекта недвижимости со стоимостью существующего объекта. При этом подходе определяется стоимость строительства аналогичного объекта, далее вычитаются накопленные износы. Получившаяся величина в совокупности с рыночной стоимостью земельного участка определяет стоимость оцениваемого объекта затратным подходом.

Под накопленным износом понимается общая потеря стоимости объекта недвижимости на момент оценки под действием физических, функциональных и внешних факторов.

Основным принципом, на котором основывается затратный подход к оценке, является принцип замещения, который гласит, что осведомленный покупатель никогда не заплатит за какой-либо объект недвижимости больше, чем сумма денег, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам оцениваемому.

ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Доходный подход основывается на предпосылке, что стоимость любого имущества зависит от величины дохода, который, как ожидается, оно принесет.

Стоимость недвижимости в рамках доходного подхода можно определить либо методом прямой капитализации дохода, либо методом дисконтирования денежных потоков. Метод прямой капитализации используется в случаях, когда ожидается получение одинаковой величины прибыли в течение длительного периода времени, либо когда ожидаются стабильные темпы роста. Метод дисконтирования денежных потоков применим к ситуациям, когда прогнозируются нестабильные потоки доходов. Стоимость объектов оценки рассчитывается с помощью коэффициентов капитализации (дисконтирования), отражающими сложившуюся на рынке взаимосвязь между стоимостью имущества и доходами от его эксплуатации.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Выбор метода оценки в рамках сравнительного подхода.

Теория оценки предоставляет следующие методики расчета рыночной стоимости объекта при применении сравнительного подхода:

- метод парного сравнения продаж — это сравнение двух почти идентичных объектов, за исключением одного параметра, наличием которого и объясняется разница в их цене;
- метод сравнения продаж;
- метод валового рентного мультипликатора.

Ограниченность применения метода парного сравнения продаж объясняется сложностью подбора объектов парной продажи, поиском и проработкой большого количества информации.

Метод валового рентного мультипликатора также имеет ряд особенностей, которые затрудняют его широкое применение. Во-первых, это необходимость наличия развитого и активного рынка



недвижимости; а во-вторых, сложность учета вероятной разницы в чистых операционных доходах сравниваемых объектов.

Таким образом, основополагающим является метод сравнения продаж. Он основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами, которые были проданы или включены в реестр на продажу.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, можно сделать вывод о правомерности использования в процессе расчетов объявлений в средствах массовой информации о продаже объектов недвижимости с указанием существенных условий — цены и характеристик продаваемого имущества. При этом информация, применяемая с учетом корректировок на возможность (но не обязательность) заключения договора купли-продажи на указанных условиях, может быть справедливо учтена при расчете стоимости объектов недвижимости сравнительным подходом, поскольку лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с любым, кто примет предложение на указанных в нем условиях». Такие предложения, именуемые в Гражданском Кодексе РФ «публичная оферта» (ст. 437), наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Рыночная стоимость объекта определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Этапы применения сравнительного подхода к оценке.

- сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных оферт);
- проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и иных условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки путем внесения экономических и физических поправок.
- корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;
- согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки.

Выбор и описание объектов-аналогов.

Объекты-аналоги выбираются по принципу сопоставимости, который основан на установлении сходства показателей по трем уровням:

- функциональное;
- конструктивное;
- параметрическое.

Функциональное сходство характеризует сходство в назначении, т.е. способность выполнять одинаковые функции (операции, действия, процессы).

Конструктивное сходство разделяются на близкое (или практически идентичное) и конструктивно подобное.

Параметрическое сходство устанавливается исходя из основных эксплуатационных показателей (площадь, конфигурация и пр.)

Выбор единицы сравнения.

Согласно анализу рынка объекта оценки показателем цены является 1 кв. м. общей площади помещения. Таким образом, для дальнейших расчетов единицей сравнения является цена 1 кв. м. общей площади помещения.

Выбор элементов сравнения и расчет корректировок.

Выбор элементов сравнения. Базой для внесения поправок является единица сравнения – цена продажи/предложения объекта-аналога.



Для расчетов могут быть выбраны следующие основные элементы сравнения:

- дата предложения;
- вид права;
- условия финансирования;
- условия продажи;
- уторговывание;
- местоположение;
- конструктивные особенности;
- техническое состояние;
- уровень отделки;
- инженерные коммуникации;
- площадь.

Если элемент объекта-аналога превосходит по качеству тот же элемент объекта оценки, то делается понижающая корректировка (поправка), если же уступает – то вводится повышающая корректировка (поправка).

Обоснование выбора подходов при расчете рыночной стоимости

Получить наиболее точные результаты оценки на рынке индивидуальных гаражей позволяет сравнительный подход. Результаты двух других подходов как правило менее точны, т.к. принципы, лежащие в основе затратного и доходного подходов, в меньшей степени соответствуют типичной мотивации основных субъектов рынка гаражей (граждане, использующие гаражи и машиноместа для хранения автотранспорта в непосредственной близости от зоны жилой застройки).

Затратный подход явным образом не учитывает такие параметры гаражей, как месторасположение, наличие охраны и др. Сложной, до конца не решенной проблемой затратного подхода при оценке, остается проблема оценки стоимости прав на земельный участок, затрат на проектирование и получение разрешительной документации и т.п., в то время как в сравнительном подходе стоимость таких статей учитывается автоматически.

Слабостью доходного подхода в значительной степени является отсутствие четкой зависимости арендных ставок сдаваемого в аренду гаража от его качества (а также от реальной стоимости на рынке). Рынок аренды, будучи ориентирован на средний уровень доходов типичных арендаторов, в недостаточной степени ориентируется на стоимость гаражей.

Логика Оценщика должна следовать логике основных субъектов анализируемого сегмента рынка. Основными субъектами рынка гаражей являются физические лица, а типичным механизмом анализа ими рынка является прямое сравнение.

Таким образом, учитывая характер объекта оценки и условия применимости каждого из основных подходов, оценщик счел целесообразным провести оценку объекта исключительно в рамках сравнительного подхода методом прямого сравнения продаж.

РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

В соответствии с обоснованием выбора подходов применяем сравнительный подход к оценке стоимости объекта оценки. При использовании сравнительного подхода к оценке рыночной стоимости оцениваемых объектов были предприняты сбор и анализ рыночной информации (см. раздел «Анализ рынка»).

В общем случае, в зависимости от объема выборки (достоверности и достаточности исходной информации) применяется один из двух основных методов (Озеров Е.С. Экономика и оценка недвижимости, 2003):

- метод сравнительного анализа сделок (индивидуальная оценка) - метод реализуется через анализ цен установленного оценщиком небольшого числа рыночных сделок и предложений с объектами сравнения,



отобранными по признаку наибольшей близости к объекту оценки не только набором, но и величинами характеристик ценообразующих факторов. Объекты-аналоги отбираются для анализа из числа объектов, имеющих функциональное назначение, аналогичное назначению объекта оценки;

- метод моделирования рыночного ценообразования (массовая оценка) - этот метод относится к технологиям массовой оценки и предусматривает построение зависимостей стоимостей (цен) и ценообразующих факторов после обработки массива данных.

Условия отдельных оценок могут предполагать, как применение указанных методов в их классическом понимании, так и применение инструментов массовой оценки там, где есть формальные основания для применения оценки индивидуальной.

Из представленных на рынке объектов оценщиком выбраны объекты, наиболее сопоставимые с оцениваемыми (площади, материал стен, месторасположение, этажность которых приближены к параметрам объекта оценки) за период, соответствующий дате оценки в пределах среднего срока экспозиции⁹.

Описание основных характеристик объектов-аналогов производилось из текста объявлений. Ссылки на источники информации указаны в таблицах «Описание аналогов». Скринпринты использованных источников сделок и предложений представлены в приложении к настоящему Отчету «Аналоги».

⁹ См. раздел «Анализ рынка» настоящего Отчета



Табл. Описание аналогов

Характеристика объекта	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
<i>Тип объекта</i>	гараж	гараж	гараж	гараж	гараж
<i>Местоположение</i>	г. Обнинск, тер ОВИГ «Ромашка», бокс 01-15	г. Обнинск, ул. Кабицынская, 9А	г. Обнинск, ул. Кабицынская, 9А	г. Обнинск, ул. Кабицынская, 166	г. Обнинск, ул. Кабицынская, 11а
<i>Общая площадь, кв.м</i>	45,8	38,1	51,4	67	70,8
<i>Право на объект</i>	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
<i>Материал стен</i>	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные
<i>Этажность дома</i>	2 (в т.ч. подвал)	2 (в т.ч. подвал)	2 (в т.ч. подвал)	2 (в т.ч. подвал)	3 (в т.ч. Подвал)
<i>Год постройки</i>	1992	1992	1992	1992	1992
<i>Наружная отделка</i>	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки
<i>Внутренняя отделка</i>	без отделки	без отделки	оштукатурен	без отделки	без отделки
<i>Состояние конструктивных элементов</i>	удовл	удовл	удовл	удовл	удовл
<i>Инженерное обеспечение</i>	электроснабжение	электроснабжение	электроснабжение	электроснабжение	электроснабжение
<i>Цена продажи, руб.</i>		1 000 000	1 000 000	1 500 000	1 350 000
<i>Источник информации (ссылка)</i>		https://kaluga.cian.ru/sale/commercial/302358060/	https://kaluga.cian.ru/sale/commercial/303075377/	https://kaluga.cian.ru/sale/commercial/295456881/	https://kaluga.cian.ru/sale/commercial/301451158/
<i>Актуальность объявления</i>		июнь 2024	июнь 2024	июнь 2024	июнь 2024



Так как не существует на рынке двух абсолютно идентичных объектов, оценщиками отобраны основные параметры, влияющие на формирования итоговой стоимости объекта оценки, по которым в цену аналогов введены коэффициентные корректировки.

Математическая модель оценки объекта с использованием метода сравнительного анализа предложений к продаже может быть представлена в следующем виде:

$$V_{PC} = \sum_i^K \alpha_i \times V_{PCi}, (1)$$

где:

- V_{PC} – рыночная стоимость объекта оценки на основе метода рыночных сравнений
- K – количество аналогов
- V_{PCi} – рыночная цена i -го объекта-аналога
- α_i – вклад i -го объекта-аналога в стоимость объекта оценки

Сумма вкладов равна единице: $\sum_i^K \alpha_i = 1$.

Оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i -го объекта-аналога может быть представлена следующим образом:

$$V_{PCi} = P_i + \sum_j^N D_{Pij}, (2)$$

где:

- P_i – цена i -го объекта-аналога;
- N – количество ценообразующих факторов;
- D_{Pij} – значение корректировки цены i -го объекта-аналога по j -тому ценообразующему фактору в коэффициентном выражении.

Единицей сравнения принята стоимость 1 кв. м. площади жилого дома¹⁰. В качестве критериев сравнения оцениваемого объекта и аналогов выделим следующие параметры и рассмотрим особенности корректировок по отдельным элементам сравнения.

Табл. Расчет и обоснование корректировок

Наименование корректировки	Обоснование применения
Корректировка на условия продажи	Условия продажи приняты типичными, т.е. продавцы не ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами нет никаких особых отношений. Таким образом данная корректировка не учитывается.
Корректировка на условия финансирования	Учитывает влияние на стоимость способа финансирования покупки, отличного от единовременной оплаты при совершении сделки (рассрочка, кредит, ипотека). Условия финансирования объекта оценки и объектов аналогов приняты типичными. Расчет покупателя с продавцом осуществляется за счет собственных средств и на дату продажи, продажа не является срочной и между продавцом и покупателем типичные для рынка купли-продажи отношения. Корректировка не вносилась.
Корректировка на время совершения сделки:	Учитывает различие в датах сделок по отношению к дате оценки. В нашем случае рассматриваются предложения в пределах типичного срока экспозиции, соответствующие дате оценки. Таким образом, корректировка отсутствует.
Корректировка на передаваемые права	Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Например, право собственности и право аренды имеют различную стоимость. В нашем случае объект оценки и аналоги подразумевают право собственности на объект недвижимости. Корректировка отсутствует.

¹⁰ Наиболее часто используемая величина при сравнении стоимости объектов недвижимости



<p><i>Корректировка на торг</i></p>	<p>Применяется для аналогов, по которым известны цены предложения. Скидка на торг принята согласно данным Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» на 01.01.2024 в размере 0,93 (значение для группы регионов Б)¹¹</p> <table border="1" data-bbox="488 277 1474 421"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Объекты недвижимости</th> <th rowspan="2">Нижняя граница</th> <th rowspan="2">Верхняя граница</th> <th rowspan="2">Среднее значение по РФ²</th> <th colspan="3">По регионам³</th> </tr> <tr> <th>А группа</th> <th>Б группа</th> <th>В группа</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Складских помещений и зданий с земельным участком</td> <td>0,90</td> <td>0,98</td> <td>0,95</td> <td>0,96</td> <td>0,95</td> <td>0,93</td> </tr> </tbody> </table>	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³			А группа	Б группа	В группа	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,98	0,95	0,96	0,95	0,93																						
Объекты недвижимости	Нижняя граница					Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³																																
		А группа	Б группа	В группа																																				
Складских помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,98	0,95	0,96	0,95	0,93																																		
<p><i>Корректировка на местоположение</i></p>	<p>Местоположение объектов оказывает влияние на цены сделок. От местоположения зависит текущий спрос на объект, перспектива его роста, соответствие объекта окружающей застройке, коммерческая привлекательность и т.д. Целесообразно применять для объектов, местоположение которых существенно отражается на стоимости по сравнению с оцениваемым объектом. В нашем случае объект оценки и аналоги находятся на территории одной гаражной застройки. Корректировкой допустимо пренебречь.</p>																																							
<p><i>Корректировка на площадь</i></p>	<p>Данная корректировка учитывает тот факт, что цена 1 кв.м небольших по площади объектов обычно выше в расчете на единицу площади, чем объектов большей площади. Основная формула расчета: $K_{пл} = ((S_{он}/S_{оа})^k - 1) * 100$</p> <p>где, $K_{пл}$ – корректировка на площадь (масштаб), % $S_{он}$ – площадь оцениваемого объекта, кв.м.; $S_{оа}$ – площадь объекта-аналога, кв.м.; k – коэффициент торможения, учитывающий нелинейный характер изменения цены объекта при увеличении его площади.</p> <p>На основании данных, Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» на 01.01.2024 для оценки промышленных и складских зданий коэффициент торможения для поправки на размер составляет (-)0,25:</p> <table border="1" data-bbox="488 1084 1506 1227"> <thead> <tr> <th>Корректировка на площадь (размер объекта)</th> <th>Объект оценки</th> <th>Аналог №1</th> <th>Аналог №2</th> <th>Аналог №3</th> <th>Аналог №4</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>общая площадь, кв.м</td> <td>45,8</td> <td>38,1</td> <td>51,4</td> <td>67</td> <td>70,8</td> </tr> <tr> <td>корректировка</td> <td></td> <td>0,96</td> <td>1,03</td> <td>1,10</td> <td>1,12</td> </tr> </tbody> </table>	Корректировка на площадь (размер объекта)	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	общая площадь, кв.м	45,8	38,1	51,4	67	70,8	корректировка		0,96	1,03	1,10	1,12																					
Корректировка на площадь (размер объекта)	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4																																			
общая площадь, кв.м	45,8	38,1	51,4	67	70,8																																			
корректировка		0,96	1,03	1,10	1,12																																			
<p><i>Корректировка на наружную отделку</i></p>	<p>Корректировка принимается на основании данных, Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» на 01.01.2024. Наружная отделка объекта оценки и аналогов отсутствует. Корректировкой допустимо пренебречь.</p>																																							
<p><i>Корректировка на внутреннюю отделку</i></p>	<p>Корректировка принимается на основании данных, Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» на 01.01.2024.</p> <table border="1" data-bbox="488 1429 1497 1603"> <thead> <tr> <th>№</th> <th>Характеристика отделки</th> <th>Нижняя граница</th> <th>Верхняя граница</th> <th>Среднее значение</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)</td> <td>0,83</td> <td>0,90</td> <td>0,86</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)</td> <td></td> <td></td> <td>1,00</td> </tr> </tbody> </table> <p>Расчет корректировки представлен в таблице ниже:</p> <table border="1" data-bbox="488 1675 1506 1818"> <thead> <tr> <th>Корректировка на внутреннюю отделку</th> <th>Объект оценки</th> <th>Аналог №1</th> <th>Аналог №2</th> <th>Аналог №3</th> <th>Аналог №4</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>качество отделки</td> <td>без отделки</td> <td>без отделки</td> <td>штукатурен</td> <td>без отделки</td> <td>без отделки</td> </tr> <tr> <td>коэффициент</td> <td>0,9</td> <td>0,9</td> <td>1</td> <td>0,9</td> <td>0,9</td> </tr> <tr> <td>корректировка</td> <td></td> <td>1,00</td> <td>0,90</td> <td>1,00</td> <td>1,00</td> </tr> </tbody> </table> <p>Корректировка принята на минимальной границе интервала (0,9), т.к. различие в стоимости гаража с оштукатуренными стенами (аналог №2) по сравнению с состоянием «без отделки» по экспертному мнению оценщика также минимально (т.е. не более 10%)</p>	№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение	1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,83	0,90	0,86	2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)			1,00	Корректировка на внутреннюю отделку	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	качество отделки	без отделки	без отделки	штукатурен	без отделки	без отделки	коэффициент	0,9	0,9	1	0,9	0,9	корректировка		1,00	0,90	1,00	1,00
№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение																																				
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,83	0,90	0,86																																				
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)			1,00																																				
Корректировка на внутреннюю отделку	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4																																			
качество отделки	без отделки	без отделки	штукатурен	без отделки	без отделки																																			
коэффициент	0,9	0,9	1	0,9	0,9																																			
корректировка		1,00	0,90	1,00	1,00																																			
<p><i>Корректировка на износ (техническое)</i></p>	<p>Объект оценки и аналоги находятся на территории одной гаражной застройки. Характеристики и состояние зданий идентичны. Корректировкой допустимо пренебречь.</p>																																							

¹¹ Группа складские помещения принята как наиболее близкая к объектам оценки по назначению



<i>состояние) дома</i>	
<i>Корректировка на материал стен</i>	Материал стен влияет на стоимость зданий. Объект оценки и аналоги находятся на территории одной гаражной застройки (материал стен - кирпичные стены). Характеристики зданий идентичны. Корректировкой допустимо пренебречь.

Других существенных отличий оцениваемого объекта и аналогов оценщиком не выявлено. Расчет стоимости приведен в нижеследующей таблице.

Табл. «Корректировка цен аналогов»

Корректировки	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Цена предложения аналога, руб./кв.м.		26 247	19 455	22 388	19 068
<i>Корректировка на время продажи</i>		1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб.		26 247	19 455	22 388	19 068
<i>Корректировка на передаваемые права</i>		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.		26 247	19 455	22 388	19 068
<i>Корректировка на торг</i>		0,93	0,93	0,93	0,93
Скорректированная цена, руб.		24 409	18 093	20 821	17 733
<i>Корректировка на местоположение</i>		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		24 409	18 093	20 821	17 733
<i>Корректировка на площадь (размер объекта)</i>		0,96	1,03	1,10	1,12
Скорректированная цена, руб.		23 312	18 623	22 898	19 773
<i>Корректировка на наружную отделку</i>		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		23 312	18 623	22 898	19 773
<i>Корректировка на внутреннюю отделку</i>		1,00	0,90	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		23 312	16 760	22 898	19 773
<i>Корректировка на износ (техническое состояние) здания</i>		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		23 312	16 760	22 898	19 773
<i>Корректировка на материал стен</i>		1,00	1,00	1,00	1,00
Итоговая скорректированная цена, руб./кв.м.		23 312	16 760	22 898	19 773
Итоговая корректировка, руб./кв.м.		2 935	3 754	3 644	3 375
Итоговая корректировка (относительное значение)	0,68	0,13	0,22	0,16	0,17
1/Ki	16,69	5,40	3,04	4,27	3,98
Весовой коэффициент	1,00	0,32	0,18	0,26	0,24
Взвешенная стоимость		7 541,893р.	3 048,514р.	5 860,317р.	4 719,044р.
Стоимость объекта оценки за 1 кв.м., руб./кв.м	21 170				
Стоимость объекта, руб.	969 575				

Полученная выборка (скорректированные значения) проверена на однородность. Об однородности выборки можно судить по степени вариации. Вариация – это различия индивидуальных значений признака у единиц изучаемой совокупности. Необходимость изучения вариации связана с тем, что средняя, являясь равнодействующей, выполняет свою основную задачу с разной степенью точности: чем меньше различия индивидуальных значений признака, подлежащих осреднению, тем однороднее совокупность, а, следовательно, точнее и надежнее средняя, и наоборот. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и



если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений.¹²

Характеристикой вариации является коэффициент вариации. Оценка этого показателя определяют по формуле:

$$V = \delta / \bar{x} * 100\%, \text{ где}$$

δ – среднее квадратическое отклонение,

\bar{x} – выборочное среднее (среднее арифметическое).

Расчет коэффициента вариации:

Показатель	Значение
Количество объектов в выборке	4
Средняя цена, \bar{x} руб. /кв.м	20685,87
Среднеквадратическое отклонение δ	3056,7
Коэффициент вариации %, V	14,78

По результатам проведенного анализа выборки объектов-аналогов на однородность, исследуемая выборка является однородной и может быть использована для определения рыночной стоимости объекта оценки.

Таким образом, **в результате расчетов сравнительным подходом рыночная стоимость объектf оценки составит 969 575 руб.**

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик объекта(ов) оценки является согласование результатов оценки, полученных при помощи использованных подходов оценки.

В настоящем отчете при оценке рыночной стоимости объекта оценки, Оценщик применил доступный на момент оценки сравнительный подход. Согласование результатов по определению рыночной стоимости объекта предполагает наличие нескольких величин, полученных разными подходами. Учитывая, что в рамках настоящего Отчета применялся только сравнительный подход, итоговая рыночная стоимость объекта оценки равна рыночной стоимости объекта оценки, полученной сравнительным подходом.

¹² Инструменты финансового и инвестиционного анализа. Комплексный подход: описание методик финансового и инвестиционного анализа, программа с реализацией методики, п3римеры расчета. <http://investment-analysis.ru/metodFC2/daily-variance-arithmetic-mean-deviation.html>



ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ

Проведенные исследования, анализ и расчеты позволяют сделать следующий вывод: по мнению оценщика, по состоянию на дату оценки 04 июня 2024 **рыночная стоимость** объекта оценки составляет:

Объект оценки	Рыночная стоимость, руб. ¹³
Гаражный бокс, кадастровый номер 40:27:030707:843, площадь 45,8 кв.м., адрес: Калужская область, г. Обнинск, тер ОВИГ «Ромашка», бокс 01-15	970 000 (Девятьсот семьдесят тысяч) рублей

В расчетах допускались округления, т.к. стоимость оцениваемых объектов величина предположительная, а не точная.

С уважением,
Соколов С.Н.



¹³ Без НДС

ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ИСТОЧНИКИ И ЛИТЕРАТУРА

1. Гражданский кодекс Российской Федерации.
2. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ.
3. Федеральные стандарты оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», «Виды стоимости (ФСО II)», «Процесс оценки (ФСО III)», «Задание на оценку (ФСО IV)», «Подходы и методы оценки (ФСО V)», «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденные Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от «14» апреля 2022 г. № 200, «Оценка недвижимости» ФСО №7, утвержденным Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ № 611 от 25.09.2014г.
4. А.Г. Грязнова, М.А. Федотова. «Оценка недвижимости: Учебник» М.: Финансы и статистика, 2003.
5. Д. Фридман, Н. Ордуэй. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости» М., «Дело Лтд», 1995 г.
6. Озеров Е.С. «Экономика и менеджмент недвижимости». Изд. «МСК» 2007
7. В.С. Болдырев, А.С. Галушка, А.Е. Федоров, учебник «Введение в теорию оценки недвижимости», Москва, 1998г.
8. Ковалев Д.Е. Как оценить имущество предприятия?. М., Финстатинформ, 1996.
9. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПбГТУ, СПб., 1997.
10. Генри С. Харрисон. «Оценка недвижимости». Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994.
11. Данные Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» на 01.01.2024
12. Ресурсы Internet



ПРИЛОЖЕНИЯ

Состав приложений:
Фотографии объектов оценки
Документы, предоставленные Заказчиком
Информация об объектах аналогах
Сведения о квалификации оценщика



ФОТОГРАФИИ ОБЪКТА ОЦЕНКИ





Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
 полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
27.04.2024г.			
Кадастровый номер:	40:27:030707:843		
Номер кадастрового квартала:	40:27:030707		
Дата присвоения кадастрового номера:	27.04.2024		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Российская Федерация, Калужская область, г. Обнинск, тер ОВИГ "Ромашка", бокс 01-15		
Площадь, м2:	45.8		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Гаражный бокс		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2, в том числе подземных 1		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	1992		
Кадастровая стоимость, руб:	не определена		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	40:27:030707:3		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.		
Получатель выписки:	Сараев Александр Анатольевич		

Главный специалист - эксперт	Документ подписан усиленной электронной подписью Серийный номер сертификата: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Кому выдан: Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калужской области	Документ подписан усиленной электронной подписью Серийный номер сертификата: 77100781985402949 Инициалы: Л. В.	Лахтина Е. В.
полное наименование должности	Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2021 по 19.09.2024	Инициалы, фамилия	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
27.04.2024г.			
Кадастровый номер:		40:27:030707:843	

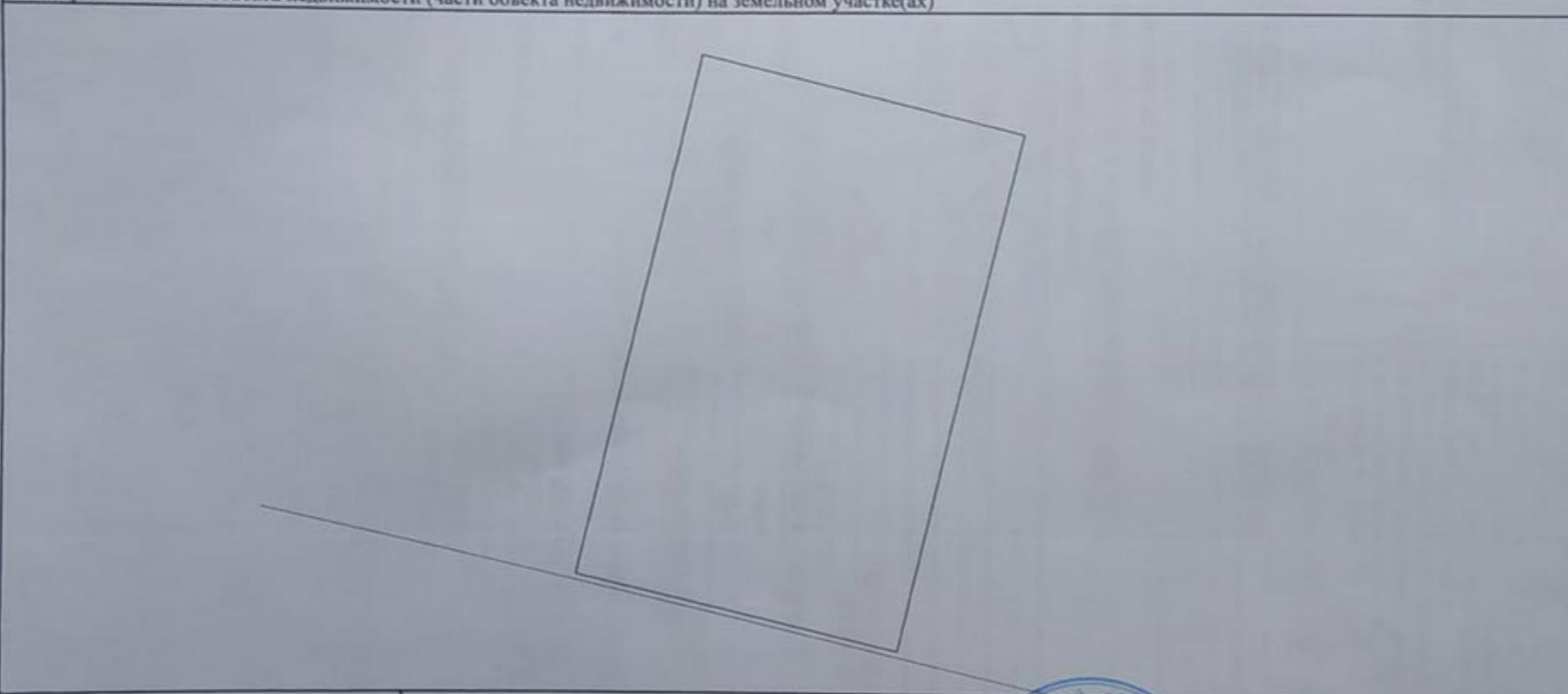
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Сараев Александр Анатольевич, 16.05.1978, г. Обнинск Калужская обл., Российская Федерация, СНИЛС 122-179-248 37 Паспорт гражданина РФ серия 2923 №154319, выдан 24.05.2023, УМВД РОССИИ ПО КАЛУЖСКОЙ ОБЛАСТИ 249039, Калужская область, г. Обнинск, пр-кт Маркса, д. 94, кв. 5
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 40:27:030707:843-40/064/2024-1 27.04.2024 10:22:12
3	Документы-основания	3.1	Справка общества владельцев индивидуальных гаражей "Ромашка", № 487, выдан 09.04.2024
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

Главный специалист - эксперт	Документ подписан усиленной электронной подписью	 <p>Серийный номер сертификата электронной подписью: 77100781985402949 Кому выдан: Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калужской области Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>	Лахтина Е. В.
	полное наименование должности		инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
27.04.2024г.			
Кадастровый номер:		40:27:030707:843	

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)



Масштаб 1:70

Условные обозначения:

Главный специалист - эксперт	Документ подписан усиленными электронными подписями Серийный номер сертификата электронной подписи: 77100781985402949 Кому выдан: Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калужской области	Лахтина Е. В.
полное наименование должности	Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

1. Заявление		2. 2.1. УФК по Калужской области (Управление Росреестра по Калужской области) (указывается наименование органа, осуществляющего государственный кадастровый учет, государственную регистрацию прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости (далее - орган регистрации прав), принявшего заявление и прилагаемые к нему документы) 2.2. № книги учета входящих документов и номер записи в этой книге 2.3. количество листов заявления 2 2.4. количество прилагаемых документов 4, в том числе оригиналов 3, копий 0, количество листов в оригиналах 3, копиях 0 2.5. подпись _____ 2.6. дата 24 апреля 2024 г., время 14 ч. 38 мин.	
<p>ГБУ КО «МФЦ Калужской области» 219034, обл. Калужская, г. Обнинск, пр. Маркса, д. _____</p> <p>Создан электронный образ документа</p> <p>Ф.И.О. _____ Подпись _____</p> <p>Дата: 24 АПР 2024</p>		В Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии	
3	Прошу осуществить:		
3.1	<input checked="" type="checkbox"/>	государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав	
4	в отношении объекта недвижимости:		
	Вид:		
	<input checked="" type="checkbox"/>	Здание	
	Характеристика и ее значение:	Площадь: 45.8 кв.м.	
	Адрес:	Калужская обл, г Обнинск, ОВИГ "Ромашка", бокс 01-15	
	Дополнительная информация:	Назначение зданий: Нежилое	
5	В части государственного кадастрового учета осуществить:		
	<input checked="" type="checkbox"/>	постановку на учет	
6	В части государственной регистрации прав осуществить регистрацию:		
	<input checked="" type="checkbox"/>	права	Собственность
7	Сведения о правообладателе:		
7.1	<input checked="" type="checkbox"/>	физическом лице:	
	фамилия	имя	отчество (при наличии)
	Сараев	Александр	Анатольевич
	дата рождения	место рождения	гражданство
	16.05.1978	г. Обнинск Калужская обл.	Российская Федерация
	документ, удостоверяющий личность	вид	серия
		Паспорт гражданина РФ	2923
	код подразделения	дата выдачи	кем выдан
	400-011	24.05.2023	УМВД РОССИИ ПО КАЛУЖСКОЙ ОБЛАСТИ
	адрес постоянного места жительства или преимущественного пребывания	249039, Калужская обл, г Обнинск, пр-кт Маркса, д. 94, кв. 5	
	почтовый адрес	телефон для связи (в том числе для уведомления о поступивших заявлениях в отношении объекта недвижимости)	адрес электронной почты (в том числе для уведомления о поступивших заявлениях в отношении объекта недвижимости)
	249039, Калужская обл, г Обнинск, пр-кт Маркса, д. 94, кв. 5	+7 (901) 745 87 28	
8	Заявление представляется:		
8.1	правообладателем, стороной сделки, лицом, в пользу которого устанавливается ограничение права или обременение объекта, лично	<input checked="" type="checkbox"/>	уполномоченным представителем правообладателя, стороны сделки, лица, в пользу которого устанавливается ограничение права или обременение объекта, иным лицом, указанным в статье 15 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости"
			представителем, действующим на основании федерального закона
9	Способ представления заявления и иных необходимых для государственного кадастрового учета недвижимого имущества и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество документов:		
	<input checked="" type="checkbox"/>	Лично	<input checked="" type="checkbox"/>
		в многофункциональном центре Центр "Мои Документы" г. Обнинск, пр-т Маркса по адресу 249035, Калужская обл, г Обнинск, пр-кт Маркса, д. 46	
10	Способ получения документов:		
	<input checked="" type="checkbox"/>	Лично	<input checked="" type="checkbox"/>
		в многофункциональном центре по месту представления документов	

39-3-10-49

Общество

владельцев индивидуальных гаражей

“РОМАШКА”

ордер

бокс № 01-15

район д. Кабицыно

г. Обнинск

Калужская обл.

1. Оплата членских взносов

Дата	Вид платежа	Сумма	Подпись мушкетера
22.09.15	За 2015г	9000	<i>[Handwritten Signature]</i>
11.06.16	За 2016г	6500	<i>[Handwritten Signature]</i>
25.06.16	За 2016г	2500	<i>[Handwritten Signature]</i>
27.05.17	За 2017г	2000	<i>[Handwritten Signature]</i>
20.06.17	За 2017г	5000	<i>[Handwritten Signature]</i>
11.07.17	За 2017г	2000	<i>[Handwritten Signature]</i>
26.04.18	За 2018г	10000	<i>[Handwritten Signature]</i>
08.10.19	За 2019г	10500	<i>[Handwritten Signature]</i>
08.10.19	Ассигновка	500	<i>[Handwritten Signature]</i>

Фамилия Сараев
 Имя Александр
 Отчество Александрович

Домашний адрес: _____

Телефоны;
 домашний _____
 рабочий _____
 мобильный _____



Основание выдачи _____
 Председатель _____
 М.П. _____

Дата выдачи: 11.06.2016

Подпись владельца _____

СПРАВКА

№ 482 от « 3 » 04 20012 г.

Дана гражданину(ке) Сараев Александр Акатомевич

«16» 05 1978 г.р., паспорт серия 2906 № 188005, выдан

«04» 04 2007 г., ОВД г.Обнинск Калужской обл.

зарегистрированному по адресу г. Обнинск Маркса 94-5

в том что, он(а) является членом ОБЩЕСТВО РОМАШКА

с «12» 07 1992 г. и ему (ей) принадлежит по праву собственности гаражный бокс № 01-15 общей площадью _____ кв. м., расположенный по адресу: Калужская область,

г. Обнинск, и.с.т. Кабачково

Оплата произведенных строительно-монтажных работ и паевые взносы по состоянию на « 3 » 04 20012 г. внесены полностью.

Гаражный бокс № 01-15 под арестом не состоит и обязательствами перед третьими лицами не обременен.

Задолженностей по налогам не имеет.

Общество владельцев индивидуальной гаражи Ромашка
(наименование кооператива)

зарегистрирован Администрацией г. Обнинска Калужской области

«07» июне 2001 г. свидетельства о регистрации серия 40

№ 000220219, перерегистрирован в ИМНС РФ по г. Обнинску

8 сентября 2004 место нахождения: Калужской области, г. Обнинск,

серии 40 и 000743645

Справка выдана на основании Протокола общего собрания членов кооператива

№ 01 от «04» апреле 2009 г. для предоставления в

Управление Федеральной регистрационной службы по Калужской области.

Председатель

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]



[Handwritten signature]
[Handwritten signature]
МП

Главный бухгалтер

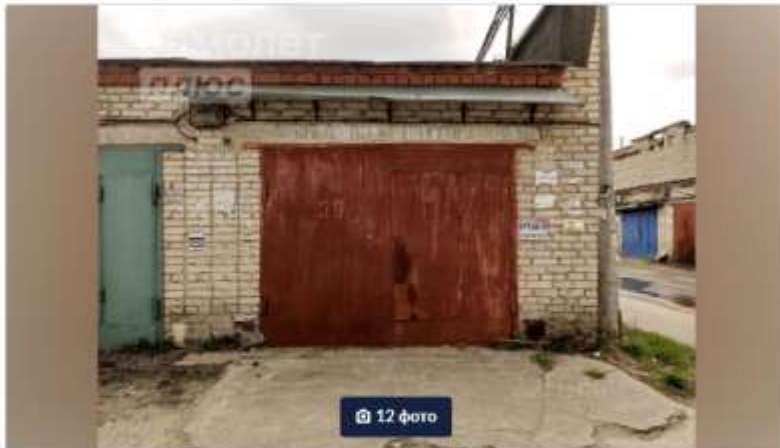
АНАЛОГИ

Обновлено: 5 мин, 10:53 👁 10 просмотров, 0 за сегодня

Продается Гараж, 38,1 м²

Калужская область, Обнинск, ул. Кабицкая, 9А [На карте](#)

[📍](#) [✎](#) [📄](#) [📷](#) [🔍](#) [🔔](#) [Покаловаться](#)



📷 12 фото



 Площадь
38,1 м²

 Тип
Гараж

Большой, двухэтажный гараж с подвалом ждет нового хозяина!

Описание:

- 38,1 м² (1 этаж - 22 м²; -1 - подвал);
- Есть большой сухой подвал;
- Кирпичный;
- Холодный;
- Есть электричество;

1 000 000 ₽ 🔖 ❤️

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 970 000 ➤

Цена за метр _____ 26 247 ₽/м²

+7 980 710-37-97

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

📞 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

👤 Быстро отвечает на сообщения

 АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Самолет Плюс Обнинск

🟢 Сертифицировано

На Земле
2 года

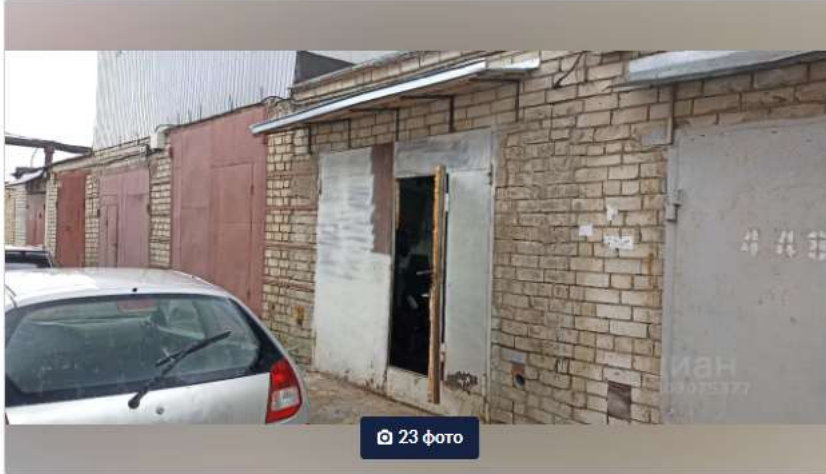
Объектов в работе
103

 РИЕЛТОР
Екатерина Колпакова

Обновлено: вчера, 17:07 7 просмотров, 3 за сегодня

Продается Гараж, 25,7 м²

Калужская область, Обнинск, ул. Кабицынская, 9А [На карте](#)



Площадь
25,7 м²

Парковка
Наземная

Тип
Гараж

Продаётся гаражный бокс с подвалом (смотровой ямой) общей площадью 25,7 кв. м в ГСО "ЗАРЯ" г. Обнинск, ул. Кабицынская, д. 9а.
Гараж с подвалом 51,4 кв. м, светлый, сухой, тёплый.
Есть вода.
Фундамент железобетонный.
Стены: кирпичные.

1 000 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 970 000

Цена за метр

+7 910 706-97-72

☎ Номер только для звонков

📞 Если захотите оставить жа

[Напис](#)

🕒 Быстро отвечает на сообщения



АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ

Екатерина Уша

🌟 Супергент

★ 5,0 · 14

Обновлено: 22 апр, 17:01 338 просмотров, 1 за сегодня

Онлайн-сделка

Продается Гараж, 67 м²

Калужская область, Обнинск, ул. Кабицынская, 16Б [На карте](#)



9 фото



Площадь
67 м²

Парковка
Наземная

Тип
Гараж

Продается гараж в ГСК Лада ,67 м.кв. с подвалом 2.2м .Отопление эл-кое.Можно увеличить площадь за счет соседнего гаража.Высота 5 м.

1 500 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 1 455 000

Цена за метр

+7 965 465-25-56

☎ Номер только для звонков, соо

🗉 Если захотите оставить жалобу

[Написать](#)

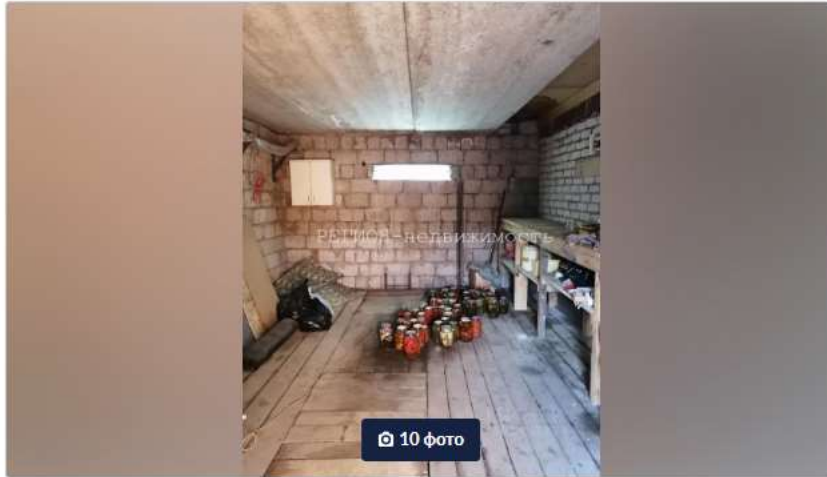


АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
МОСТ

Обновлено: вчера, 15:54 23 просмотра, 0 за сегодня

Продается Гараж, 70,8 м²

Калужская область, Обнинск, ул. Кабицынская, 11А [На карте](#)



10 фото



Площадь
70,8 м²

Тип
Гараж

1 350 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)

Цена за метр

+7 905 640-57-00

Номер только для звонков.

Если захотите оставить жал



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИ
РЕГИОН-недвиж

Уважаемые Покупатели! Предлагаем купить 3-уровневый гаражный бокс в черте гор. Обнинска тер. ГК "Полет".

Гараж общей площадью 70,8 кв.м., количество этажей:3, в том числе подземных 1. Гараж сухой, не затопливает. Электричество, есть 380В, без отопления. Пропускная система.

Документы оформлены на землю и гараж.

Просмотр в любое время, ключи в агентстве.

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

СОКОЛОВ
Сергей Николаевич

ИНН 560901690016

является членом

Некоммерческого партнерства
**«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»**

включена Федеральной регистрационной службой
в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков
19 декабря 2007 года за № 0006

Основание: Протокол заседания Правления НП "СРО "НКСО" от 19
декабря 2007 года №19

Президент



 В.В. Кругликов

Регистрационный № 01065

Дата выдачи 09 января 2008 года

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 01110



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 026304

Настоящий диплом выдан Соханову
Сергею Николаевичу (фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с 14 января 2003 г. по 12 сентября 2003
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Оренбургском
государственном университете (наименование
образовательного учреждения (подразделения) дополнительного профессионального образования)

по программе «Оценка стоимости
предприятий» (наименование программы дополнительного профессионального образования)

Государственная аттестационная комиссия решением от 12 сентября 2003
удостоверяет право (соответствие квалификации) Соханова
Сергея Николаевича (фамилия, имя, отчество)

на ведение профессиональной деятельности в сфере Оценки
стоимости предприятий (банков) (наименование сферы профессиональной деятельности)



Подсказатель государственной
аттестационной комиссии

Директор (директор)

Город Оренбург 2003

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 025419-2

« 15 » июля 2021 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан

Соколову Сергею Николаевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от «15» июля 2021 г. № 208

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до «15» июля 2024 г.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 025420-1 « 15 » июля 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Соколову Сергею Николаевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 15 » июля 20 21 г. № 208

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 15 » июля 20 24 г.

ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 5991R/776/50061/23

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 5991R/776/50061/23 (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования; при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

Соколов Сергей Николаевич
Россия, г. Санкт-Петербург, Ушаковская набережная, д. 3, корпус 2, кв. 192
ИНН: 560901690016

2. СТРАХОВЩИК:

Акционерное Общество «АльфаСтрахование»
Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. «Б».
ИНН: 7713056834 КПП: 775001001
Лицензия СИ № 2239 от 13.11.2017 г.

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

С 00:00 часов «01» октября 2023 г. по 24:00 часов «30» сентября 2024 г. (Период страхования).

4. СТРАХОВАЯ СУММА:

5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:

5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей по каждому страховому случаю

10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.

6. ФРАНШИЗА:

Не установлена.

7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

В соответствии с п. 2.1.1 Правил.

8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

8.1. Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

8.2. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

9. ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:

Оценочная деятельность, т.е. деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки.

10. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:

Территория страхования: Российская Федерация.

Страховщик:

АО «АльфаСтрахование»

А.В. Лапшин/

Менеджер договора со стороны Страховщика: Пашко Ирина Сергеевна
Тел.8(3532) 540-888, электронная почта: PashkoIS@alfastrah.ru



Страхователь:

/С.Н. Соколов/