

**ИП САМОХИНА НАТАЛЬЯ АНАТОЛЬЕВНА**  
ОГРНИП 323665800008894 от 19.01.2023 г. ИНН 667207903905.

Утверждаю: / Н.А. Самохина

## **ЗАКЛЮЧЕНИЕ СПЕЦИАЛИСТА**

**№ 02-11/2024**

об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, тип этажа: подвал № б/н, площадью 130,6 кв.м., кадастровый номер: 66:41:0509033:45, расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Грибоедова д.29/ул. Инженерная д.41,  
и рыночной стоимости легкового автомобиля ФОЛЬКСВАГЕН ПОЛО,  
идентификационный номер (VIN) XW8ZZZ61ZJG046283, 2018 г. в.

Дата оценки 14 ноября 2024 года

Дата составления заключения 14 ноября 2024 года

Договор: № 02-11/2024 от 01.11.2024 г.

Заказчик: Пузанков Максим Сергеевич ИНН: 781424594303, в лице финансового управляющего Белова Андрея Александровича, действующего на основании определения Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 24.03.2023 г. по делу № А56-2437/2022

Исполнитель: Индивидуальный предприниматель Самохина Наталья Анатольевна 620075, г. Екатеринбург, ул. Энгельса, д. 19-35 Стаж работы в оценочной деятельности – 26 лет

**Екатеринбург**  
**2024 г.**

## ОГЛАВЛЕНИЕ

№ п./п	Наименование	Стр.
	Резолютивная часть заключения специалиста.	3
1.	Введение. Постановка задачи исследования.	4
1.1.	Информация, содержащаяся в задании на оценку.	4
1.2.	Общая часть.	5
1.3.	Стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки.	6
1.4.	Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки. Перечень использованных источников и литературы	7
2.	Основные термины и определения, используемые в настоящем исследовании.	7
3.	Исследовательская часть.	8
3.1.	Описание объекта исследования. Определение наиболее эффективного использования.	8
3.2.	Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки.	11
3.3.	Анализ рынка объекта оценки .	11
3.4.	Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке.	15
3.5.	Расчет стоимости нежилого помещения с кадастровым номером бб:41:0509033:45 сравнительным подходом.	16
3.6.	Расчет стоимости транспортного средства сравнительным подходом.	24
3.7.	Согласование результатов, полученных при применении различных подходов и методов оценки.	27
3.8.	Итоговая стоимость объекта оценки, ограничения и пределы применения полученного результата.	27
4.	Перечень приложений.	27
5	Приложения.	28

**РЕЗОЛЮТИВНАЯ ЧАСТЬ ЗАКЛЮЧЕНИЯ СПЕЦИАЛИСТА  
№ 02 – 11 /2024.**

**Краткая информация об Объекте оценки.**

Объектом оценки в рамках настоящей работы являются:

1. Нежилое помещение, тип этажа: подвал № б/н, площадью 130,6 кв.м., кадастровый номер: 66:41:0509033:45, расположенное по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Грибоедова д.29/ул. Инженерная д.41.
2. Легковой автомобиль ФОЛЬКСВАГЕН ПОЛО, идентификационный номер (VIN) XW8ZZZ61ZJG046283, 2018 г. в.

При оценке учитывается право собственности при допущении отсутствия обременений и ограничений прав третьих лиц.

**Итоговая стоимость Объекта оценки.**

Приведённые ниже расчёты и анализ позволяют сделать следующие выводы:

Рыночная стоимость объекта оценки (по перечню таблицы № 1) на дату оценки 14.11.2024 года составила:

**10 790 000**

**(десять миллионов семьсот девяносто тысяч) рублей,**

**в том числе:**

Рыночная стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 66:41:0509033:45 площадью 130,6 кв.м., расположенного в подвале здания, по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Грибоедова д.29/ул. Инженерная д.41 на дату оценки 14.11.2024 года составила:

**9 810 000**

**(девять миллионов восемьсот десять тысяч) рублей.**

Рыночная стоимость легкового автомобиля ФОЛЬКСВАГЕН ПОЛО, идентификационный номер (VIN) XW8ZZZ61ZJG046283, 2018 г. в. на дату оценки 14.11.2024 года составила:

**980 000**

**(девятьсот восемьдесят тысяч) рублей.**

Таблица 1

Объект оценки	Характеристика	Рыночная стоимость, руб.
Нежилое помещение, тип этажа: подвал № б/н, площадью 130,6 кв.м., кадастровый номер: 66:41:0509033:45, расположенное по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Грибоедова д.29/ Инженерная д.41.	Объект используется по торговому назначению	9 810 000
Легковой автомобиль ФОЛЬКСВАГЕН ПОЛО, идентификационный номер (VIN) XW8ZZZ61ZJG046283, 2018 г. в.	тип: легковой седан, мощность двигателя 90 л.с., МКП, тип двигателя бензиновый, привод: передний	980 000
Всего		10 790 000

Специалист - оценщик, член СРО СМАО

/ Самохина Н.А./

## 1. ВВЕДЕНИЕ. ПОСТАНОВКА ЗАДАЧИ ИССЛЕДОВАНИЯ.

### 1.1. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ.

Таблица 2

1. Объект оценки, включая права на объект оценки. ФСО IV п.3.	<p>Недвижимое и движимое имущество в составе:</p> <p>1. Нежилое помещение, тип этажа: подвал № б/н, площадью 130,6 кв.м., кадастровый номер: 66:41:0509033:45, расположенное по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Грибоедова д.29/ Инженерная д.41. Правообладатель: Пузанков Максим Сергеевич ИНН: 781424594303. Вид права: собственность.</p> <p>Ограничения (обременения) права: Запрещение регистрации</p> <p>2. Легковой автомобиль ФОЛЬКСВАГЕН ПОЛО, идентификационный номер (VIN) XW8ZZZ61ZJG046283, 2018 г. в. Легковой автомобиль ФОЛЬКСВАГЕН ПОЛО, идентификационный номер (VIN) XW8ZZZ61ZJG046283, 2018 г. в. Правообладатель: ООО «Мегаполис». Адрес: Свердловская область. Г. Екатеринбург, ул. Белинского, дом 222, пом.33, пом.39. Вид права: собственность.</p> <p>Ограничения (обременения) права: сведения отсутствуют.</p> <p>При оценке учитывается право собственности при допущении отсутствия обременений и ограничений прав третьих лиц.</p>
2. Цель оценки. ФСО IV п.3.	<p>Определение рыночной стоимости объекта оценки для цели совершения имущественных сделок в ходе проведения процедур, применяемых в деле о банкротстве. Для иных целей результат оценки не применим, но может использоваться для любых иных законных и правомерных действий.</p>
3. Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом ФСО IV п.3.	<p>Данное заключение не является Отчетом по оценке и носит информационный характер. При этом, исходя из цели оценки, оценка выполнена с учетом основных требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» № 135 от 29.07.98 г. (в действующей редакции).</p>
4. Вид стоимости и предпосылки стоимости. ФСО IV п.3.	<p>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:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;</li><li>стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;</li><li>объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;</li><li>цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;</li><li>платеж за объект оценки выражен в денежной форме.</li></ol> <p><i>Предпосылки стоимости, представляющие собой исходные условия определения стоимости, формируемые целью оценки:</i></p> <ol style="list-style-type: none"><li>При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.</li><li>Предполагаемым использованием объекта может быть его текущее использование, которое совпадает с наиболее эффективным использованием;</li><li>Характер сделки - сделка в условиях вынужденной продажи. Если в соответствии с законодательством требуется определить рыночную стоимость объекта, при этом одна или обе стороны сделки вынуждены ее совершить, то стоимость объекта определяется исходя из рыночных предпосылок. При определении рыночной стоимости объекта не учитывается фактор вынужденности продажи (п. 19 ФСО II).</li></ol>
5. Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) ФСО IV п.3	14.11.2024 г.
6. Специальные допущения, иные существенные допущения ФСО IV п.3	<ol style="list-style-type: none"><li>при оценке учитывается право собственности на объект оценки без учета ограничений прав, обременений и прав третьих лиц.</li><li>рыночная стоимость объекта определяется исходя из рыночных предпосылок. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка</li><li>оценка выполнена без осмотра объекта оценки на основании ознакомления с основными документами по объекту оценки (предоставленных Заказчиком оценки).</li></ol>
7. Ограничения оценки ФСО IV п.3.	<ol style="list-style-type: none"><li>Содержащееся в Заключении специалиста итоговое значение стоимости действительно только по состоянию на дату оценки.</li><li>Необходимая информация, предоставленная заказчиком оценки или его представителями в ходе проведения оценки, были приняты без какой-либо проверки.</li></ol>

	как достоверная. 3. Общедоступная отраслевая и статистическая информация была получена из источников, которые Оценщик считает достоверными. 4. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с заказчиком или официального вызова суда. 5. Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке. 6. Отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте целях. Понимается, что проведенный анализ и сделанные заключения не должны содержать полностью или частично предвзятого мнения. 7. Суждение Оценщика об итоговом результате стоимости объекта оценки приводится в виде единой величины в рублях.
8. ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки ФСО IV п.3.	Ни Заключение специалиста целиком, ни любая из его частей не могут распространяться посредством рекламы, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без предварительного письменного согласия и одобрения Оценщика.
9. указание на форму составления заключения ФСО IV п.3.	Заключение специалиста составляется на бумажном носителе

## 1.2. ОБЩАЯ ЧАСТЬ.

**Дата составления и порядковый номер заключения:** Заключение специалиста №02-11 /2024 от 14 ноября 2024 г.

**Основание проведения исследования:** Договор № 02-11/2024 от 01 ноября 2024 г.

**Время и место проведения исследования:**

Исследование производилась специалистом – оценщиком Самохиной Натальей Анатольевной (место нахождения: г. Екатеринбург ул. Энгельса, д. 19-35) в период с 01 ноября по 14 ноября 2024 г.

**Объект исследования (объект оценки, включая права на объект оценки):**

Недвижимое и движимое имущество в составе:

1. Нежилое помещение, тип этажа: подвал № б/н, площадью 130,6 кв.м., кадастровый номер: 66:41:0509033:45, расположенное по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Грибоедова д.29/ Инженерная д.41.

Правообладатель: Пузанков Максим Сергеевич ИНН: 781424594303.

Вид права: собственность.

Ограничения (обременения) права: Запрещение регистрации

2. Легковой автомобиль ФОЛЬКСВАГЕН ПОЛО, идентификационный номер (VIN) XW8ZZZ61ZJG046283, 2018 г. в.

Транспортное средство поставлено на учет в органах Государственной инспекцией ОТН и РАМТС ГИБДД УМВД по г. Екатеринбургу.

Правообладатель: ООО «Мегаполис». Арес: Свердловская область. Г. Екатеринбург, ул. Белинского, дом 222, пом.33, пом.39.

Вид права: собственность.

Ограничения (обременения) права: сведения отсутствуют.

При оценке учитывается право собственности при допущении отсутствия обременений и ограничений прав третьих лиц и при допущении регистрации прав на объект оценки надлежащим образом. Подробная характеристика имущества объекта оценки приведена в Таблицах № 4 и №5.

**Вид стоимости и предпосылки стоимости:** Рыночная стоимость.

*Предпосылки стоимости, представляющие собой исходные условия определения стоимости, формируемые целью оценки:*

1. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.
2. Предполагаемым использованием объекта может быть его текущее использование, которое совпадает с наиболее эффективным использованием;
3. Характер сделки - сделка в условиях вынужденной продажи. Если в соответствии с законодательством требуется определить рыночную стоимость объекта, при этом одна или обе стороны сделки вынуждены

ее совершить, то стоимость объекта определяется исходя из рыночных предпосылок. При определении рыночной стоимости объекта не учитывается фактор вынужденности продажи. (п.19 ФСО II).

**Дата исследования (дата проведения оценки, дата определения стоимости):** 14.11.2024 г.

**Цель исследования (цель оценки):** Определение рыночной стоимости объекта оценки для цели совершения имущественных сделок в ходе проведения процедур, применяемых в деле о банкротстве. Для иных целей результат оценки не применим, но может использоваться для любых иных законных и правомерных действий.

**Сведения о специалисте-оценщике, выполнившем исследование:**

Индивидуальный предприниматель, специалист - оценщик Самохина Наталья Анатольевна.  
ОГРНИП 323665800008894 от 19.01.2023 г. ИНН 667207903905. СНИЛС 021-775-860-55.  
номер контактного телефона.: 8-912-22-60-511.

почтовый адрес: 620075, г. Екатеринбург, ул. Энгельса, д. 19-35.

адрес электронной почты: natalya.samokhina@gmail.com.

Член СРО оценщиков Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО), регистрационный номер в саморегулируемой организации Оценщиков 757. Свидетельство от 07 сентября 2007г.

Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО). Адрес: 127422, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8а, помещение XXIII 7 этаж. Телефон/факс +7 (495) 604-41-70, e-mail info@smao.ru, www.smao.ru.

Сведения о профессиональной подготовке Оценщика.

Базовое оценочное: Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 322186 от 17.10.2000г. Института профессиональной оценки, г. Москва в сфере оценки собственности: оценки стоимости предприятия (бизнеса).

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №033465-3 по направлению «Оценка бизнеса» выдан 12.05.2022 г. ФБУ «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров». сроком действия до 12.05.2025 г.

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «оценка недвижимости» №036061-1, выдан на основании решения ФБУ «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» от 05 апреля 2024г., сроком действия по 05.04.2027 г.

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «оценка движимого имущества» №036073-2, выдан на основании решения ФБУ «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» от 05 апреля 2024г., сроком действия по 05.04.2027г.

Стаж работы в оценочной деятельности – 26 лет (с 01.01.1998 г.).

Сведения о страховании гражданской ответственности:

Гражданская ответственность Самохиной Н.А застрахована на сумму 1000000 рублей, в соответствии со Страховым полисом Оценщика № № 24440B0001101 от 03 июля 2024 г., срок действия указанного полиса с 12 июля 2024 г. по 11 июля 2025 г., страховщик: Страховое акционерное общество «ВСК».

**Заказчик исследования:** Пузанков Максим Сергеевич ИНН: 781424594303, в лице финансового управляющего Белова Андрея Александровича, действующего на основании определения Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 24.03.2023 г. по делу № А56-2437/2022.

**Сведения о независимости специалиста-оценщика, выполнившем исследование:**

Оценщик Самохина Наталья Анатольевна не обладает признаками зависимости от Заказчика оценки в соответствии со статьей 16 федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и не имеет имущественного интереса в объекте оценки.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки.

**Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке заключения внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах.**

Оценщик самостоятельно провел оценку и подготовку заключения, внешние организации и квалифицированные отраслевые специалисты к проведению оценки и подготовке заключения не привлекались.

### **1.3. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ, ПРИМЕНЯЕМЫЕ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.**

Данное заключение не является Отчетом по оценке и носит информационный характер. При этом, исходя из цели оценки, оценка выполнена с учетом основных требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» № 135 от от 29.07.98 г. (в действующей редакции), федеральных стандартов оценки ФСО I - ФСО V, ФСО №7, ФСО № 10, Стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации СМАО.

Методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

На дату оценки и дату составления отчета такие методические рекомендации отсутствуют.

### **1.4. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ И ЛИТЕРАТУРЫ.**

Все количественные и качественные характеристики объекта оценки были установлены на основании следующих документов и источников информации:

- 1.Копия Выписки из Единого государственного реестра недвижимости, дата выдачи 17.09.2024 г. Кадастровый номер объекта: 66:41:0509033:45.
- 2.Определение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 24.03.2023 г. по делу № А56-2437/2022;
- 3.Договор аренды нежилого помещения от 30.10.2024 г.
- 4.Копия паспорта и свидетельства о регистрации транспортного средства Фольксваген Поло, идентификационный номер (VIN) XW8ZZZ61ZJG046283.

#### **Перечень использованных источников и литературы.**

В заключении использовались:

- данные информационных агентств и других открытых источников информации по объекту исследования, собранные из открытых данных сети Интернет;
- профильные аналитические и статистические материалы;
- статистика рынка недвижимости, публикуемая некоммерческой организацией «Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт», представленная источником <https://statrielt.ru/statistika-gupka>;
- методические и учебные материалы.

Ссылка на источники информации приводится ниже в тексте заключения там, где это требуется.

### **2. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В НАСТОЯЩЕМ ИССЛЕДОВАНИИ.**

Термины и определения, приведенные ниже, указаны в соответствии с действующей на дату исследования нормативно-правовой базы.

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

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

• платеж за объект оценки выражен в денежной форме. (ст. 3 Федерального закона от 29.07.98 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

#### **В соответствии с Главой III ФСО I:**

- **Оценка стоимости** представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.
- **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.
- **Цена** представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.
- **Цель оценки** представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.
- **Допущение** представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.
- **Подход к оценке** представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.
- **Метод оценки** представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

#### **В соответствии с ФСО V (Главы I, II, III и IV):**

- При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки
- **Сравнительный подход** представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.
  - **Доходный подход** представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.
  - **Затратный подход** представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

### **3. ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКАЯ ЧАСТЬ.**

#### **3.1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. ОПРЕДЕЛЕНИЕ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.**

1. Объект оценки с кадастровым номером 66:41:0509033:45 представляет собой нежилое помещение, расположенное в подвале многоквартирного жилого дома по адресу г. Екатеринбург, ул. Грибоедова д.29/ул. Инженерная д.41.

Площадь: 130,6 кв.м.

Этаж: подвал. Отдельный вход с ул. Инженерной.

Текущее использование: торговое. Помещение передано в аренду по Договору аренды нежилого помещения от 30.10.2024 года сроком на 6 (шесть) месяцев.

*Характеристики жилого дома*, где расположено помещение (источник: [https://pravdom.ru/dom.php?hm=griboedova%20408058\\_29](https://pravdom.ru/dom.php?hm=griboedova%20408058_29)):

Количество этажей -4. Дата (год) постройки – 1953. Материал несущих стен – шлакоблочный.

Коммуникации – в полном объеме.

*Характеристики местоположения.*

ООО "Риэлтерский информационный центр" Уральской палаты недвижимости (УПН) выделяет 5 ценовых поясов в зависимости от местоположения (Таблица 3).

Объект оценки располагается в 3 ценовом поясе города согласно классификации УПН, в центральной части жилого района «Химмаш» (Чкаловский административный район), на пересечении ул. Грибоедова д.29 /Инженерная д.41.

Таблица 3

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

Источник информации: Уральская палата недвижимости, <https://old.upn.ru/analytics/1793/2022/11/20424.htm>

Расположение объекта оценки с кадастровым номером 66:41:0509033:45 представлено на рисунке ниже.

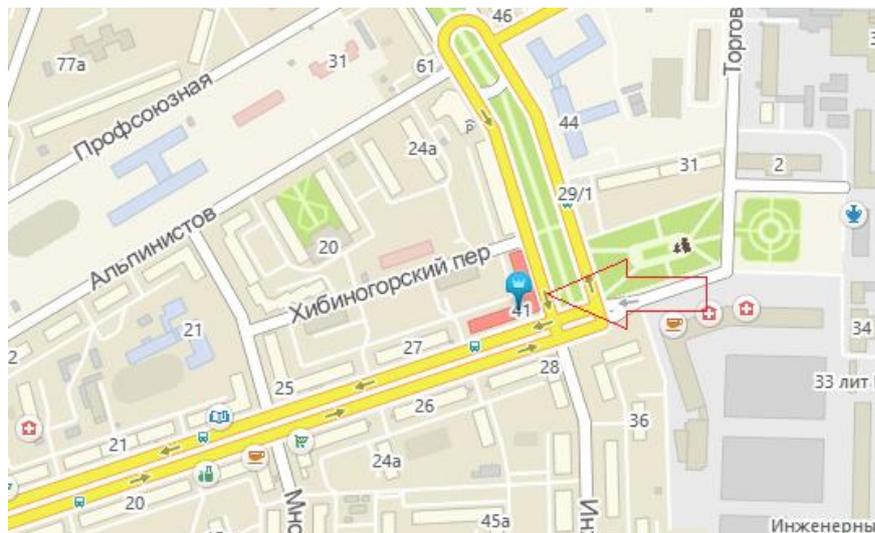


Рис. 1. Источник: <https://2gis.ru/>

2. Автомобиль легковой Фольксваген Поло.

Паспорт транспортного средства 63 PH 492530.

Идентификационный номер (VIN) XW8ZZZ61ZJG046283.

Государственный регистрационный номер H022УМ196.

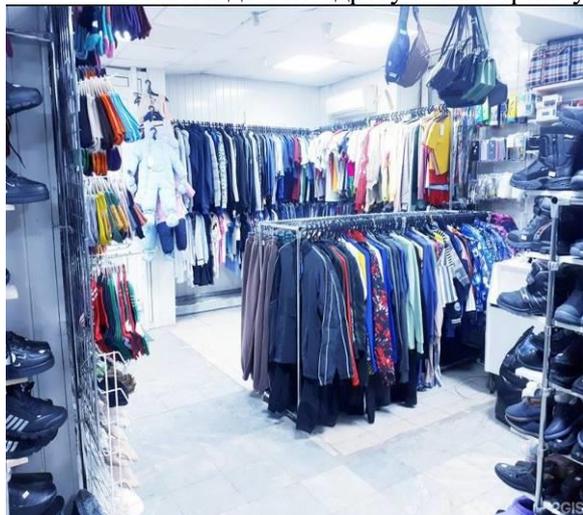
Легковой седан, МКПП, передний привод. Мощность двигателя 90 л.с. Тип двигателя: бензиновый  
Цвет белый.

Год выпуска 2018. Пробег – 375895 км. На ходу, исправен, комплектен.

Фотографии объекта оценки приведены ниже.



Жилой дом по адресу г. Екатеринбург, ул. Грибоедова д.29/ул. Инженерная д.41.



Помещение с КН 66:41:0509033:45



Легковой автомобиль Фольксваген Поло

### Определение наиболее эффективного использования

#### 1. Объект оценки – недвижимое имущество.

Объект недвижимости с кадастровым номером 66:41:0509033:45 является встроенным в жилой дом нежилым помещением, расположенным в городе Екатеринбурге. Имеется отдельный вход в помещение. Текущее использование – торговое.

Конструктивная схема объекта недвижимости позволяет использовать его в качестве основных и вспомогательных помещений коммерческого назначения.

Принимая во внимание все вышеизложенное, Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным использованием оцениваемого помещения является его использование в качестве коммерческих помещений (более узко: торговой недвижимости, помещений свободного назначения и сходных типов объектов).

#### 2. Объект оценки – автотранспортное средство.

Для единицы объекта оценки, как для движимого имущества, возможны три основных варианта использования:

1. Непосредственное использование по прямому назначению.
2. Проведение какого-то вида ремонта с возможным дальнейшим использованием по прямому назначению
3. Утилизация по стоимости основных материалов и годных к эксплуатации остатков.

Физическая возможность и доступность с правовой точки зрения для всех трех вариантов использования одинакова. Максимальная продуктивность на момент осмотра для всех единиц также одинакова и достигается при использовании по первому варианту (заложена производителем в виде режима работы), и ее адекватно не рассчитать вследствие различных текущих режимов использования.

Остается анализ с точки зрения финансовой целесообразности, напрямую зависящей от реального состояния объектов.

Поскольку оцениваемое АТС – 2018 года выпуска, находится в работоспособном состоянии, то НЭИ для движимого имущества выбрано по варианту 1 – использование по прямому назначению.

### 3.2. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ.

Приведены в п.6 и п.7 таблицы № 2.

### 3.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

#### Общее состояние рынка коммерческой недвижимости в сегменте рынка объекта оценки.

Экспертом установлено:

1. Согласно статистике, обновляемой в автоматическом программном режиме на цифровой платформе Restate.ru (<https://ekaterinburg.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kommercheskoy/>), по состоянию на ноябрь 2024 года средняя цена предложения в г. Екатеринбурге составляет:

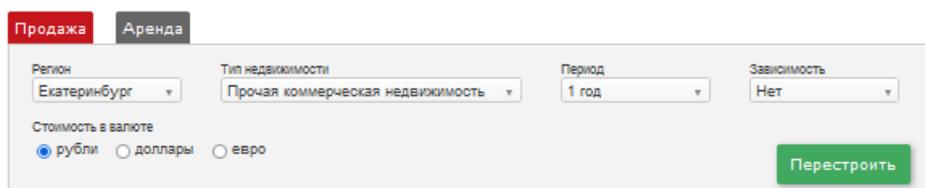
- объекты торгового назначения: 160352 рублей/кв.м;
- объекты свободного назначения: 131227 рублей/кв.м.

Выкопировка источника информации приведена на рисунке ниже.

#### Цена продажи коммерческой недвижимости в Екатеринбурге

Данный индекс недвижимости показывает динамику изменения цен по продаже коммерческой недвижимости в Екатеринбурге и позволяют накладывать на неё данные других графиков.

Статистика обновляется Restate.ru в автоматическом программном режиме 1 раз в 2 недели, исходя из более, чем 1 млн. актуальных объявлений по всей России. Использование графиков и данных возможно только с гиперссылкой или согласием редакции.



Расчитываем по параметрам: Екатеринбург. Отдельно стоящие здания. Производственные помещения. Торговые помещения и площади. Помещения общепита. Помещение свободного назначения. Прочая коммерческая недвижимость. Продажа. Цена за м<sup>2</sup>



Параметр	Текущая стоимость	Изменения за период	Разброс цен (на 07.11.2024)
Отдельно стоящие здания (м <sup>2</sup> )	12 495 руб.	- 72 927 руб. За м <sup>2</sup>	
Производственные помещения (м <sup>2</sup> )	22 945 руб.	- 12 074 руб. За м <sup>2</sup>	53 000 ... 299 500 000 руб. за объект
Торговые помещения и площади (м <sup>2</sup> )	160 352 руб.	+ 26 872 руб. За м <sup>2</sup>	2 700 000 ... 118 877 000 руб. за объект
Помещение свободного назначения (м <sup>2</sup> )	131 227 руб.	+ 4 904 руб. За м <sup>2</sup>	740 000 ... 500 000 000 руб. за объект

Рис. 2.

2. Согласно статистике аналитического сервера Макроскоп <https://macro-score.ru/city/ekaterinburg/commercial/2024.09/> «Обзор рынка недвижимости города Екатеринбург за период август - сентябрь 2024», в указанный период объекты коммерческого назначения предлагались на реализацию по цене:

- объекты торгового назначения: средняя цена 162900 рублей/кв.м (с минимальной ценой 31000 руб., максимальной ценой 297 000 руб. за 1 кв. м.);
- объекты свободного назначения: средняя цена 135200 рублей/кв.м (с минимальной ценой 23100 руб., максимальной ценой 280 500 руб. за 1 кв. м.)

Табл. 1. Распределение цен предложений по типам объектов, руб./кв.м

Категория	Минимум	25 перцентиль	Медиана	Среднее	75 перцентиль	Максимум
Торговые	31 000	110 000	163 600	162 900	215 500	297 000
Офисные	42 200	100 000	145 000	145 600	190 000	262 100
ПСН	23 100	80 000	129 900	135 200	185 700	280 500
Пром/склад	7 300	37 300	54 900	56 000	76 900	102 200

Источник: расчеты аналитического сервиса Макроскоп, <https://macro-score.ru/>

Рис. 3

Представленные данные показывают лишь общие характеристики рынка коммерческой недвижимости из сегмента рынка объекта оценки.

### Общее состояние рынка автомобилей с пробегом.

Российский рынок легковых автомобилей с пробегом постепенно выходит в плюс. В сентябре он вырос на 3,9% по сравнению с сентябрем прошлого года, а динамика за девять месяцев составила 1,3%. На вторичный рынок продолжает влиять ряд факторов: сокращение предложения, высокие процентные ставки по автокредитам и рост спроса на новые автомобили, считают эксперты.

В России в сентябре 2024 года было продано 529 440 легковых автомобилей с пробегом, сообщили Forbes эксперты аналитического агентства «Автостат». Продажи за этот период оказались на 3,9% выше, чем в аналогичном месяце прошлого года (509 471 штука), но на 5,5% ниже, чем в августе этого года (560 033).

По прогнозу «Автостата», объем рынка легковых автомобилей с пробегом составит 5,75—5,9 млн единиц, что будет соответствовать росту от 1% до 4%. В РОЛЬФ прогнозируют, что рынок б/у авто составит примерно 5,6 млн штук.

Источник: <https://www.forbes.ru/biznes/523539-prodazi-avtomobilej-s-probegom-za-iii-kvartala-2024-go-vyrosli-na-1-3>

Анализ ценовых источников, названных выше, показал очень высокую степень совпадения цен на аналогичные оцениваемому АТС по России в целом, отклонения не превышают 10-15 %, стандартное отклонение находится в пределах 5 %, что удовлетворяет приемлемой точности оценивания. В связи с этим, Оценщиками принято решение об использовании ценовых источников по России без внесения каких-либо дополнительных корректировок.

Таким образом, вторичный рынок *автотранспортных средств и спецтехники*, аналогичных оцениваемым объектам, развит в достаточной степени, что позволяет применить сравнительный подход для определения рыночной стоимости указанного имущества.

Представленные данные показывают лишь общие характеристики рынка из сегмента рынка, наиболее близкого к сегменту рынка объекта оценки.

### Сегменты рынка, к которым принадлежит объект оценки.

Сегмент рынка *нежилого помещения с кадастровым номером 66:41:0509033:45* можно определить как сегмент коммерческой недвижимости, более узко - сегмент встроенных в жилые дома нежилых помещений торгового назначения и сходных типов объектов свободного назначения, расположенных в 3 ценовом поясе г. Екатеринбурга Свердловской области.

Сегмент рынка *оцениваемого АТС* можно определить как сегмент вторичного рынка аналогичных легковых автомобилей Фольксваген Поло (с пробегом).

### Анализ фактических данных о ценах сделок или предложений с объектами из сегментов рынка, наиболее близких к сегментам рынка объекта оценки.

Оценщиком также самостоятельно проведен анализ предложений объектов из сегментов рынка объектов оценки, выполнен отбор аналогов в соответствии с требованиями ФСО-V.

#### Нежилое помещение с кадастровым номером 66:41:0509033:45

В рамках настоящего исследования рассматривается сегмент рынка коммерческих помещений более узко - сегмент встроенных в жилые дома нежилых помещений торгового назначения и сходных типов объектов свободного назначения, расположенных в 3 ценовом поясе г. Екатеринбурга Свердловской области.

### Критерии отбора аналогов:

1.местоположение: Химмаш (3 ценовой пояс г. Екатеринбурга). С целью расширения выборки (ввиду ограниченности предложений к продаже помещений из сегмента рынка объекта исследования на территории Химмаша), оценщиком рассмотрены также помещения, расположенные в 3 ценовом поясе г. Екатеринбурга в целом;

2.функциональное назначение –помещения торгового назначения и сходных типов объектов недвижимости свободного назначения;

3.расположение в жилом многоквартирном доме;

4.площадь возможно близкая к показателю площади объекта оценки.

В результате в качестве аналогов использованы объекты, информация о которых представлена в таблице 4.

Копии объявлений приведены в приложении к заключению.

Цены предложений для коммерческих помещений в сегменте объекта оценки находится в интервале от 78 303 до 115 000 рублей за квадратный метр.

Ценовые диапазоны стоимостей из сегмента объекта оценки определены ориентировочно, и могут изменяться под влиянием таких ценообразующих факторов как этаж расположения, местоположение, площадь объекта, и т.д.

Таблица 4

Наименование параметра	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Адрес	Екатеринбург, ул. Косарева, 17	Екатеринбург, ул. Альпинистов, 77	Екатеринбург, Ремесленный пер., 6	Екатеринбург, ул. Пехотинцев, 21Б
Источник информации	<a href="https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_62_m_36780469_29">https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_62_m_36780469_29</a>	<a href="https://upn.ru/obekty/torgovoe-pomeschenie-60403071">https://upn.ru/obekty/torgovoe-pomeschenie-60403071</a>	<a href="https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_43_07707708">https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_43_07707708</a>	<a href="https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_20_6_m_4478125357">https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_20_6_m_4478125357</a>
Площадь (кв. м)	61,3	312,5	159,4	206,0
Цена предложения рублей	4 800 000	35 937 500	15 999 000	20 000 000
Цена предложения в пересчете на 1 кв.м. аналога в руб.	78 303	115 000	100 370	97 087
Район расположения в пределах города	Химмаш /3 ценовой пояс	Химмаш /3 ценовой пояс	Чермет /3 ценовой пояс	Новая Сортировка /3 ценовой пояс
Расположение относительно красной линии /типовая зона в пределах района	1 линия, удален от центра района	1 линия, удален от центра района	1 линия, центр района	вторая линия
Удобство подъезда	Автоподъезд, близость остановок общественного транспорта	Автоподъезд, близость остановок общественного транспорта	Автоподъезд, близость остановок общественного транспорта	Автоподъезд, близость остановок общественного транспорта
Тип объекта	встроенное помещение, отдельный вход, торговое	пристроенное помещение, отдельный вход, торговое	встроенное помещение, отдельный вход, ПСН	встроенное помещение, отдельный вход, ПСН
Физическое состояние	простая отделка, удовлетворительное состояние	простая отделка, удовлетворительное состояние	простая отделка, удовлетворительное состояние	простая отделка, удовлетворительное состояние
Этаж	1эт	1эт	1эт	1эт

### Объект оценки – автотранспортное средство.

Рассматривались рыночные аналоги б/у, отобранные по одинаковым количественным и по возможно близким качественным (год выпуска, состояние, пробег) показателям.

#### Критерии отбора аналогов:

1. марка / модель и комплектация объекта (тип кузова, тип и объем двигателя и др.): в качестве аналогов рассматривался легковой седан Фольксваген Поло, МКПП, передний привод, тип двигателя – бензиновый, объем двигателя - 1,6,л;
2. год выпуска, пробег объекта оценки: 2018, пробег 375895 км. В качестве аналогов рассматривались АТС 2018 г.в. с пробегом более 200000 км. С целью расширения выборки также рассматривались АТС, выпущенные в период с 2017 по 2019 годы;
3. Техническое состояние: на ходу, исправен, комплектен;
4. Территориальное местоположение объекта. Учитывая, что цены на вторичных рынках крупных городов России в целом сопоставимы и попадают в доверительный интервал оценивания, составляющий +/-10%, в качестве аналогов рассматривались АТС, расположенные в г. Екатеринбурге и Свердловской области, а также других регионах РФ (Челябинске, Омске, Московской области).

В результате отобраны рыночные аналоги б/у, сопоставимые по одинаковым количественным и по возможно близким качественным (год выпуска, состояние) показателям, информация о которых представлена в таблице 5.

Цены предложений вторичного рынка АТС, наиболее сопоставимых с оцениваемым, находятся в интервале от 990 000 до 1 300 000 рублей в зависимости от года выпуска (ценовой диапазон приведен ориентировочно и может изменяться под влиянием таких ценообразующих факторов, как без учета скидка на торг, год выпуска и пр.).

Выкопировки всех предложений и данных об основных характеристиках объектов аналогов представлены в Приложении.

Таблица 5

Характеристика элементов сравнения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Марка	Фольксваген Поло	Фольксваген Поло	Фольксваген Поло	Фольксваген Поло	Фольксваген Поло
Модель и комплектация объекта	легковой седан, МКПП, передний привод	легковой седан, МКПП, передний привод	легковой седан, МКПП, передний привод	легковой седан, МКПП, передний привод	легковой седан, МКПП, передний привод
Год выпуска	2017	2017	2019	2018	2018
Объем двигателя, л	1,6	1,6	1,6	1,6	1,6
Техническое состояние	на ходу, исправен, комплектен	на ходу, исправен, комплектен	на ходу, исправен, комплектен	на ходу, исправен, комплектен	на ходу, исправен, комплектен
Источник информации	<a href="https://www.avito.ru/ekaterinburg/avtomobili/volkswagen_polo_1.6_mt_2017_358_000_km_4336710672">https://www.avito.ru/ekaterinburg/avtomobili/volkswagen_polo_1.6_mt_2017_358_000_km_4336710672</a>	<a href="https://www.avito.ru/sverdlovskaya_oblast_berezovskiy/avtomobili/volkswagen_polo_1.6_mt_2017_231_466_km_4721819859">https://www.avito.ru/sverdlovskaya_oblast_berezovskiy/avtomobili/volkswagen_polo_1.6_mt_2017_231_466_km_4721819859</a>	<a href="https://www.avito.ru/chelyabinsk/avtomobili/volkswagen_polo_1.6_mt_2019_312_581_km_4446014779">https://www.avito.ru/chelyabinsk/avtomobili/volkswagen_polo_1.6_mt_2019_312_581_km_4446014779</a>	<a href="https://auto.drom.ru/omsk/volkswagen/polo/426600471.html">https://auto.drom.ru/omsk/volkswagen/polo/426600471.html</a>	<a href="https://auto.drom.ru/stupino/volkswagen/polo/845741667.html">https://auto.drom.ru/stupino/volkswagen/polo/845741667.html</a>
Цена предложения, руб.	990 000	1 099 000	1 300 000	1 020 000	1 050 000

#### Основные выводы относительно рынка объектов в сегментах рынка объекта оценки.

По состоянию на ноябрь 2024 года:

- наиболее вероятная средняя рыночная цены предложений для коммерческих помещений в жилых домах в сегменте объекта оценки находится в интервале от 78 303 до 115 000 рублей за квадратный метр.

Ценовые диапазоны стоимостей из сегмента объекта оценки определены ориентировочно, и могут изменяться под влиянием таких ценообразующих факторов как скидка на торг, этаж расположения, местоположение, площадь объекта, и т.д.

Цены предложений вторичного рынка АТС, наиболее сопоставимых с оцениваемым, находятся в интервале от 990 000 до 1 300 000 рублей в зависимости от года выпуска (ценовой диапазон приведен ориентировочно и может изменяться под влиянием таких ценообразующих факторов, как без учета скидка на торг, год выпуска и пр.).

### **3.4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ.**

Процесс оценки – логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения проблем с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости. Процесс оценки связан со сбором и анализом информации, необходимой для проведения оценки. При проведении оценки любого объекта могут использоваться три подхода: доходный, сравнительный и затратный.

Ниже приведено описание обоснования выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов (или отказа от использования подходов и выбор методов оценки) в соответствии с п.13 ФСО VI, приведена последовательность определения стоимости объекта оценки в рамках выбранного подхода и метода, а также приведены соответствующие расчеты.

#### **ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.**

В соответствии с ФСО V (Глава IV):

*Затратный подход* представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

#### **ДОХОДНЫЙ ПОДХОД.**

В соответствии с ФСО V (Глава II):

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод (п.11 ФСО V).

#### **СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.**

В соответствии с ФСО V (Глава II):

*Сравнительный подход* представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения (п.4 ФСО V).

*Сравнительный подход* представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами).

Основные этапы сравнительного подхода согласно п.9 ФСО V:

1. определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;
2. выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;
3. сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;
4. внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);
5. согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки. Согласование проводится с учетом положений пункта 3 ФСО V. При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения.

#### **Описание процесса оценки, примененная методология оценки нежилого помещения с кадастровым номером 66:41:0509033:45.**

На дату оценки эксперт проанализировал объявления по продаже объектов недвижимости из сегмента рынка объекта исследования. По результатам анализа эксперту удалось выявить достаточное количество предложений по продаже объектов недвижимости, сопоставимых по назначению и составу с исследуемым объектом.

То-есть, наиболее приемлемым подходом для целей определения рыночной стоимости Объекта оценки является сравнительный подход, который реализуется методом количественных корректировок (сравнения продаж).

Оценщик пришел к выводу о нецелесообразности применения затратного и доходного подходов.

В данной связи, при определении рыночной стоимости нежилого помещения с кадастровым номером 66:41:0509033:45 используется **сравнительный подход**. доходный и затратный подходы не применялись.

Описание используемого метода оценки нежилого помещения приведено в разделе 3.5.

#### **Описание процесса оценки, примененная методология оценки транспортного средства.**

Проведение оценочного анализа предполагает использование трех подходов к оценке, которые оценщик должен применить (или обосновать отказ от их использования): сравнительный подход; доходный подход; затратный подход.

##### *Сравнительный подход.*

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

При применении методов сравнительного подхода стоимость объекта оценки определяется на основании сравнительного анализа продаж объектов, аналогичных объекту оценки.

Оцениваемый объект движимого имущества – *автотранспортное средство* - относится к объектам массового производства, рынок которого развит в достаточной степени для анализа цен предложений и определения рыночной стоимости объектов сравнительным подходом. Следовательно, в данном отчете *сравнительный подход применяется для легкового автомобиля Фольксваген Поло*, широко представленного на рынке б/у имущества.

*Затратный и доходный подходы не используются.*

Следовательно, в данном заключении расчет производится в рамках сравнительного подхода.

Описание используемого метода оценки нежилого помещения приведено в разделе 3.6.

### **3.5. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 66:41:0509033:45 СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.**

В качестве метода сравнительного подхода Оценщик обоснованно выбрал метод количественных корректировок к оценке объекта оценки.

Метод реализуется при условии наличия достаточного количества аналогов (информации о недавних сделках или предложениях на продажу).

Определение рыночной стоимости объекта недвижимости проводится по формулам:

$$C_{сп} = (C_{ан1} \times BK1 + C_{ан2} \times BK2 + \dots C_{ан n} \times BK n) \times S, \quad \text{Формула 1}$$

Где:

$C_{сп}$  - рыночная стоимость объекта оценки сравнительным подходом, руб.

$C_{ан 1,2, n}$  - рыночная стоимость единицы сравнения по объектам аналогам (руб./м.кв.)

$BK$  – весовой коэффициент по объектам аналогам

$S$  – площадь общая объекта оценки, м.кв.

$$C_{ан n} = C_{ан} \times K1 \times K2 \times K3. \dots K n, \quad \text{Формула 2}$$

Где:

$C_{ан}$  – цена продажи (предложения) объекта-аналога, (руб./м.кв.)

$K1,2,3, n$  - корректирующий коэффициент

При корректировке цены предложения на продажу объектов аналогов все поправки делаются от объекта аналога к рассматриваемому объекту.

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения (п. 22е ФСО-7):

– передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;

– условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);

– условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);

– условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);

- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

#### **Этапы проведения оценки методом количественных корректировок:**

1. Выбор удельных единиц сравнения.
2. Выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них.
3. Сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки. Внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости).
4. Определяется итоговый показатель рыночной стоимости объекта оценки путем согласования скорректированных цен объектов-аналогов. Определение рыночной стоимости объекта оценки.

#### **Определение единицы сравнения.**

В расчетах используется типичная единица сравнения – цена объекта недвижимости в рублях за 1 (один) квадратный метр общей площади.

**Выбор наиболее сопоставимых аналогов, расчет единиц сравнения для каждого из них, внесение корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости).**

Оценщиком была проведена выборка предложений по продаже недвижимости, из сегмента рынка, наиболее близкого к сегменту рынка объекта оценки.

#### **Критерии отбора аналогов:**

1. местоположение: Химмаш (3 ценовой пояс г. Екатеринбурга). С целью расширения выборки (ввиду ограниченности предложений к продаже помещений из сегмента рынка объекта исследования на территории Химмаша), оценщиком рассмотрены также помещения, расположенные в 3 ценовом поясе г. Екатеринбурга в целом;
2. функциональное назначение – помещения торгового назначения и сходных типов объектов недвижимости свободного назначения;
3. расположение в жилом многоквартирном доме;
4. площадь возможно близкая к показателю площади объекта оценки.

В результате в качестве аналогов использованы 4 объекта из представленных на рынке, описание аналогов приведено в таблице 4, копии объявлений и дополнительной информации приведены в Приложении к отчету.

#### **Расчет рыночной стоимости нежилого помещения с кадастровым номером 66:41:0509033:45.**

Ниже будут рассчитаны значения единиц сравнения по исходным предложениям, обоснованы корректировки к единицам сравнения по каждому элементу сравнения, учитывающие отличия объектов-аналогов от объекта оценки и произведены расчеты скорректированных значений единиц сравнения, которые путем согласования (усреднения) трансформированы в стоимость 1 кв. м. объекта оценки.

#### **Корректировка значений единиц сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения.**

При расчете стоимости одного квадратного метра объекта вводятся необходимые поправки. Обоснование величин введенных корректировок приведено после расчетной таблицы.

**Расчет рыночной стоимости помещения сравнительным подходом, руб.**

Таблица 6

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Местоположение	, г. Екатеринбург, ул. Грибоедова д.29/ул. Инженерная д.41	Екатеринбург, ул. Косарева, 17	Екатеринбург, ул. Альпинистов, 77	Екатеринбург, Ремесленный пер., 6	Екатеринбург, ул. Пехотинцев, 21Б
Площадь (кв. м)	130,6	61,3	312,5	159,4	206,0
Цена предложения рублей		4 800 000	35 937 500	15 999 000	20 000 000
Цена предложения в пересчете на 1 кв.м. аналога в руб.		78 303	115 000	100 370	97 087
Состав и качество передаваемых прав на объект	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м2		78 303	115 000	100 370	97 087
Условия финансирования	Форма платежа - денежные средства	Форма платежа - денежные средства	Форма платежа - денежные средства	Форма платежа - денежные средства	Форма платежа - денежные средства
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м2		78 303	115 000	100 370	97 087
Условия продажи, в т.ч:					
Различия между ценами предложения и сделок	Предполагаемая сделка	Предложение на продажу	Предложение на продажу	Предложение на продажу	Предложение на продажу
Корректировка, %		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная стоимость, руб./ м2		74 388	109 250	95 352	92 233
Условия рынка. (дата предложения)	14.11.2024	14.11.2024	14.11.2024	14.11.2024	14.11.2024
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./м2		74 388	109 250	95 352	92 233
Характеристика местоположения					
Район расположения в пределах города	Химмаш /3 ценовой пояс	Химмаш /3 ценовой пояс	Химмаш /3 ценовой пояс	Чермет /3 ценовой пояс	Новая Сортировка /3 ценовой пояс
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./ м2		74 388	109 250	95 352	92 233
Расположение относительно красной линии /типовая зона в пределах района	1 линия, центр района	1 линия, удален от центра района	1 линия, удален от центра района	1 линия, центр района	вторая линия
Корректировка, в долях		1,16	1,16	1	1,37
Корректировка, %		16,0%	16,0%	0,0%	37,0%
Скорректированная стоимость, руб./ м2		86 290	126 730	95 352	126 359
Удобство подъезда	Автоподъезд, близость остановок общественного транспорта	Автоподъезд, близость остановок общественного транспорта	Автоподъезд, близость остановок общественного транспорта	Автоподъезд, близость остановок общественного транспорта	Автоподъезд, близость остановок общественного транспорта
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./ м2		86 290	126 730	95 352	126 359
Физические характеристики объекта, в т.ч:					

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Тип и назначение объекта	встроенное помещение торгового назначения, отдельный вход	встроенное помещение торгового назначения, отдельный вход	пристроенное помещение торгового назначения, отдельный вход	встроенное помещение, ПСН, отдельный вход	встроенное помещение, ПСН, отдельный вход
Корректировка, в долях		1,00	0,95	1,00	1,00
Корректировка, %		0,0%	-5,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./ м2		86 290	120 394	95 352	126 359
Физическое состояние	простая отделка, удовлетворительно е состояние	простая отделка, удовлетворительное состояние	простая отделка, удовлетворительное состояние	простая отделка, удовлетворительное состояние	простая отделка, удовлетворительное состояние
Корректировка, в долях		1	1	1	1
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./ м2		86 290	87 888	95 352	126 359
Этаж	подвал	1эт	1эт	1эт	1эт
Корректировка, в долях		0,73	0,73	0,73	0,73
Корректировка, %		-27,0%	-27,0%	-27,0%	-27,0%
Скорректированная стоимость, руб./ м2		62 992	64 158	69 607	92 242
Масштаб объекта (площадь) м2	130,60	61,30	312,50	159,40	206,00
Корректировка, в долях		0,89	1,15	1,03	1,08
Корректировка, %		-11%	15%	3%	8%
Скорректированная стоимость 1 кв. м. аналогов, руб./ м2		56 063	73 782	71 695	99 621
Коэффициент вариации	24%				
Количество корректировок		4	6	3	4
Вес аналога	Сумма = 1	0,250000	0,166667	0,333333	0,250000
Средневзвешенное значение стоимости 1 кв. м единого объекта недвижимости, руб.		14016	12297	23898	24905
Средняя скорректированная стоимость 1 кв.м. , руб.	75 116				
Стоимость объекта оценки в руб	9 810 150				
Округленно в руб.	<b>9 810 000</b>				

### Описание корректировок.

**Корректировка на торг.** По данным некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт» <https://statrielt.ru> диапазон скидки на торг для торговых помещений составляет от 0,92 до 0,97, среднее значение, в том числе, для Б-группы, к которой относится г. Екатеринбург (областные города - центры с агломерациями) составляет 0,95 (-5%). Выкопировка источника приведена ниже.

**Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.07.2024 года**

Категория: Корректировка рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 11.07.2024 г.)

Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости.

на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта Statrielt, проведенного за истекший квартал

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по р/е <sup>1</sup>	По регионам <sup>2</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
<b>А. При продаже объектов</b>							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,97	0,95	0,97	0,95	0,94
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,89	0,97	0,94	0,96	0,94	0,93
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,88	0,97	0,94	0,96	0,94	0,93
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,83	0,95	0,90	0,93	0,90	0,88
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,68	0,87	0,79	0,86	0,80	0,75
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,68	0,96	0,84	0,89	0,85	0,81
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,80	0,94	0,88	0,92	0,89	0,86

Рис 4

Корректировка на торг для всех аналогов определена в среднем из диапазона значения – 5 %.

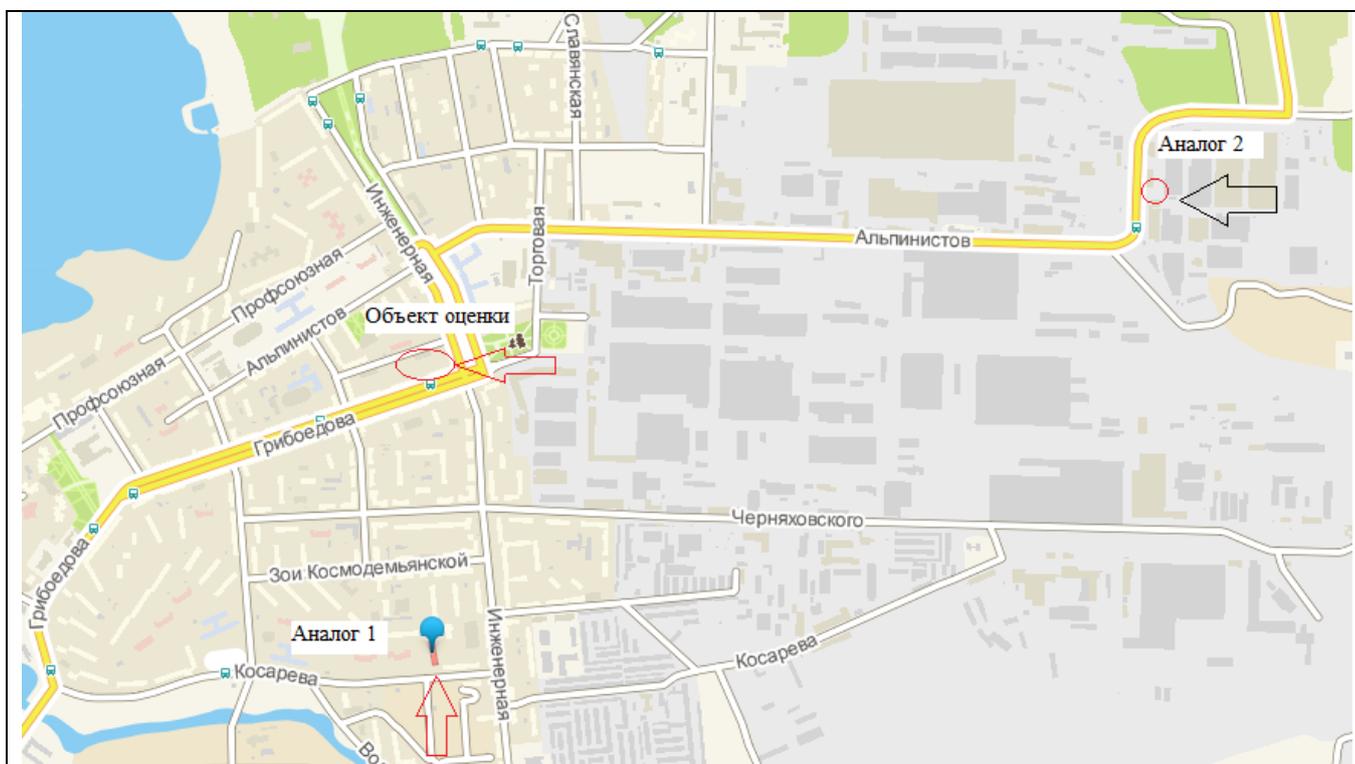
**Условия рынка (период между датами сделок (предложений) и оценки).**

Корректировка вводится в том случае, если между датой предложения к продаже объектов-аналогов и датой оценки существует значительный промежуток времени, за который цены на недвижимость могли измениться в ту или иную сторону, причем эти изменения не связаны с характеристиками объекта, а отражают общую тенденцию на рынке недвижимости. На дату оценки все объекты-аналоги предлагаются к продаже, поправка не применялась.

**Характеристика местоположения.**

Поправка на местоположение учитывает различие в стоимостях объектов, расположенных в условиях с различной экономической средой, различной интенсивностью деловой активности, близости к основным потребителям.

Расположение аналогов в пределах города и района приведено ниже:



Расположение аналогов №1 и №2 в пределах района



Рис. 5

Аналоги, выбранные в качестве сопоставимых, как и объект оценки, расположены в 3 ценовом поясе города, в сопоставимых по экономической ценности районах. Корректировка не требуется.

### Корректировка на расположение относительно «красной линии»

Для расчета поправки Оценщик использовал данные некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт» <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3526-na-krasnuyu-liniyu-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-07-2024-goda>

В данном источнике приведены коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений продажи торговых и других общественных помещений и зданий с земельными участками, расположенных на второй и дальше от улицы линий застройки (или внутри квартала), к удельным ценам предложений объектов, расположенных на линии застройки (Красной линии) улицы (проспекта, площади) с выходом на «красную линию», а также отношения цен предложений объектов, расположенных на второстепенной улице населенного пункта, к ценам предложений объектов, расположенных на магистральной (транзитной или выездной из города (поселка) с прямым выходом на магистральную улицу, автодорогу.

Значение корректировки для торговых помещений лежит в интервале от 0,58 до 0,86 долей единиц, среднее значение **-0,73**.

Выкопировка данных представлена на рисунке ниже.

Ассоциация развития рынка недвижимости  
**СтатРиелт**  
 некоммерческая организация

Подать объявление Мои объявления База недвижимости Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка Компании на рынке Отзывы и предложения

### на Красную линию коммерческих зданий и помещений - корректировки на 01.07.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 11.07.2024 г.)

Корректировки, поправки на "красную линию" - коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений коммерческих объектов, расположенных на второй и дальше от улицы линий застройки (или внутри квартала), к удельным ценам предложений объектов, расположенных на «красной линии» улицы (проспекта, площади) с выходом на "красную линию", а также отношения цен предложений объектов, расположенных на второстепенной улице населенного пункта, к ценам предложений объектов, расположенных на магистральной (транзитной или выездной из города (поселка) с прямым выходом на магистральную улицу.

К расчету приняты парные цены предложений коммерческих объектов недвижимости при аналогичных характеристиках: местоположении в ценовой зоне населенного пункта, назначении и классе качества, техническом состоянии, общей площади.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Объекты по назначению	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. Продажи:				
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,58	0,86	0,73
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,79	0,89	0,84
3	Складских и производственных помещений и зданий	0,91	1,02	0,97

Рис. 6

Объект оценки и аналог №3 расположены в 1 линии, в центре жилых районов. Корректировка к аналогу №3 не применялась.

Объекты аналоги №1 и 2 также расположены в 1 линии, но более удалены от центра жилого района Химмаш. Обратная корректировка для Аналогов 1 и 2 принимается в минимальном из диапазона значений в размере  $1:0,86= 1,16$  или 16%.

Аналога 4 расположен во 2 линии. Обратная корректировка для Аналога 4 принимается в среднем из диапазона значений в размере  $1:0,73= 1,37$  или 37%.

### Тип объекта.

Для расчета поправки Оценщик использовал данные некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт» <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3522-vstroennoe-pristroennoe-pomeshchenie-otdelno-stoyashchee-zdanie-popravki-korrektirovki-na-01-07-2024-goda>



Подать объявление Мои объявления База недвижимости Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка Компании на рынке Отзывы и предложения

### Встроенное, пристроенное помещение / отдельно стоящее здание – поправки – корректировки на 01.07.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 11.07.2024 г.)

- Корректировки на Особленность объектов коммерческой недвижимости на общие стены - отношение рыночной цены 1 кв.м. общей площади пристроенного (встроенного) помещения, когда имеется стена (ы), общая (ие) с другими зданиями или помещениями, к рыночной цене 1 кв.м. общей площади отдельно стоящего здания при аналогичных условиях (местоположение здания, назначение, конструкция, этажность, класс качества, техническое состояние, общая площадь).

Итоги расчетов СтатРиелт на основе рыночной информации на основании рыночных данных за истекший квартал

Назначение здания, помещения	Тип здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Торговые, офисные и другие общественные здания и помещения (без учета стоимости земельного участка под зданием)	Отдельно стоящее здание / ОСЗ			1,00
	Пристроенное здание / ОСЗ	0,97	1,02	0,99
	Встроенное помещение внутри здания / ОСЗ	0,92	0,96	0,94

Рис. 7

Объект оценки и аналоги №№ 1,3 и 4 представляют собой встроенные помещения в жилом доме. Корректировка к указанным аналогам не применялась.

Аналог 2 – пристроенное к жилому дому помещение. Корректировка для Аналога 2 составит  $0,94:0,99= 0,95$  или -5%.

### Состояние отделки.

На основании анализа фотографий, представленных в объявлениях о продаже, Оценщик считает техническое состояние Объекта оценки и всех Аналогов сопоставимым (выполнена стандартная отделка, помещения в хорошем состоянии), корректировка не применялась.

**Этаж.** Выполнен расчет поправки на отличие в этаже расположения Объекта оценки (подвал) и Аналогов (1 этаж) в соответствии с данными, приведенными в исследовании «Статистика рынка недвижимости», публикуемая некоммерческой организацией «Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт» <https://statrielt.ru>

Среднее значение стоимости для помещений в подвале по отношению к стоимости помещений на 1 этаже составляет -0,73. Выкопировка данных представлена на рисунке ниже.



Подать объявление Мои объявления База недвижимости Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка Компании на рынке

### на Этаж расположения помещения - поправки - корректировки на 01.07.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 11.07.2024 г.)

- отношения удельных рыночных цен помещений коммерческого назначения, расположенных на разных этажах, к ценам аналогичных помещений, расположенных на 1 этаже.

К расчету приняты цены объектов при приблизительно сопоставимых характеристиках: местоположении, назначении, конструкции здания (помещения), классе качества, наличии коммуникаций

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
	<b>А. При продаже объектов</b>			
1.	<b>Торговых помещений:</b>			
1.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,67	0,80	0,73
1.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,81	0,92	0,86

Рис 8

Корректировка на этаж для всех аналогов определена в среднем из диапазона значений – 0,73 или -27%.

### Масштаб объекта (площадь).

Выполнен расчет поправки на отличие в площади в соответствии с данными, приведенными в исследовании «Статистика рынка недвижимости», публикуемая некоммерческой организацией «Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт» <https://statrielt.ru>

Для общественных зданий и помещений построение линии тренда зависимости удельной цены от общей площади выявило коэффициенты торможения (-0,16), формула расчета поправки на площадь объекта приведены на рисунке ниже.

### на Масштаб, Общую площадь коммерческого здания, помещения - корректировки на 01.07.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 11.07.2024 г.)

- Корректировка удельной рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений на Общую площадь, масштаб объекта.

К расчету приняты удельные рыночные цены предложений пар объектов, аналогичных по параметрам (местоположение, назначение, класс качества, техническое состояние), от

Исследование рынка коммерческой недвижимости показало, что зависимость удельной рыночной стоимости объекта от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b \cdot S^p$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. объекта, ден.ед. / кв.м.,

S – общая площадь объекта, кв. м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

p – коэффициент торможения - степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

В результате эффекта «торможения» удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения общей площади. При выборе аналогов учтена "а Построение линии тренда зависимости удельной цены от общей площади выявило коэффициенты торможения:

назначение	К торы (n)	R <sup>2</sup> коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	- 0,16	0,738
Промышленные, складские и сельскохозяйственные здания и помещения	- 0,25	0,622

В итоге, формула расчета поправки на площадь объекта принимает вид:

$$K_s = (S_0/S_a)^p$$

K<sub>s</sub> – корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.

S<sub>0</sub> – общая площадь оцениваемого объекта, ед.

S<sub>a</sub> – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, ед.

p – коэффициент торможения.

Рис. 9

Расчет корректировки для аналогов приведен в таблице.

Таблица 7

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 3
Площадь кв. м	130,60	61,30	312,50	159,40	206,00
Расчет корректировки, доли ед.		(130,6: 61,3) <sup>^</sup> (-0,16) = 0,89	130,6: 312,5) <sup>^</sup> (-0,16) = 1,15	(130,6: 159,4) <sup>^</sup> (-0,16) = 1,03	130,6: 206) <sup>^</sup> (-0,16) = 1,08
Корректировка, %		-11%	15%	3%	8%

Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения, по выбранным объектам-аналогам, веса аналогов.

*Описание процедуры согласования.*

Для анализа однородности выборки Оценщик рассчитал коэффициент вариации с помощью инструментов Excel.

Коэффициент вариации рассчитывался с помощью функции Excel:

Формула 3

$$=СТАНДОТКЛОН.В()/СРЗНАЧ()$$

где:

СТАНДОТКЛОН.В() - стандартное отклонение по выборке (замечание: функция СТАНДОТКЛОН.В предполагает, что аргументы являются только выборкой из генеральной совокупности. Стандартное отклонение вычисляется с использованием «n- 1» метода);

СРЗНАЧ() - среднее значение (среднее арифметическое) аргументов.

Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Совокупность считается однородной, если коэффициент вариации не превышает 33% (<http://www.hi-edu.ru/e-books/xbook096/01/part-006.htm>). Если коэффициент вариации превышает 33%, то это свидетельствует о неоднородности информации и необходимости ее

корректировки, например, путем исключения самых больших и самых маленьких значений.

Коэффициент вариации в настоящем расчете при рассмотрении всех аналогов не превышает допустимое значение 33 %.

Средневзвешенное значение стоимости 1 кв. м. объекта оценки определяется на основе значений стоимости всех аналогов.

Для определения средневзвешенной стоимости объекта оценки по объектам-аналогам, необходимо определить вес результатов, полученных после корректировок цен продаж. Наибольший вес придается объекту аналогу, который по своим параметрам является наиболее близким к объекту оценки (т.е. подвергся меньшему числу корректировок).

Учитывая, что вес аналога должен быть обратно пропорционален количеству корректировок, можно предложить следующее правило его расчета:

Формула 4

$$w_i = \frac{k_i^{-1}}{k_1^{-1} + k_2^{-1} + k_3^{-1} + k_4^{-1}}$$

Здесь  $k_1, k_2, k_3, k_4, k_i$  – количество корректировок цен аналогов.

**В результате проведенного анализа и выполненных расчетов в рамках сравнительного подхода, стоимость права собственности на нежилое помещение с кадастровым номером 66:41:0509033:45 на дату оценки 14.11.2024 года составила:**

**9 810 000**

**(девять миллионов восемьсот десять тысяч) рублей.**

### **3.6. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ТРАНСПОРТНОГО СРЕДСТВА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.**

В сравнительном подходе стоимость объекта оценки рассчитывается по формуле:

Формула 5

$$C^{срав} = \sum_{i=1}^n (C_i * K_{i=1+m}) * V_i; \quad \sum_{i=1}^n a_i = 1, \text{ где}$$

$C_i$  – стоимость  $i$ -ого аналога,

$K_{j=1+m}$  – корректировки к стоимости аналога,

$V_i$  – весовой коэффициент к стоимости аналога.

Сумма всех весовых коэффициентов равна 1,0.

Приняв определённую последовательность, шаг за шагом применяют корректировки к цене продажи сравнимых объектов. Суть действий при этом сводится к выявлению степени схожести оцениваемого объекта со сравниваемым объектом, то есть фактически путём уменьшения или увеличения цены объекта сравнения на величину корректировки она приводится к искомой.

Наиболее часто корректировка выполняется:

- процентным соотношением,
- денежным эквивалентом.

Результаты обычно представляют в виде таблицы.

Сравнительный подход в данной оценке был реализован для единиц имущества, имеющих развитый вторичный рынок продаж.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (ресурсы сети Интернет).

В ходе мониторинга вторичного рынка, было выявлено несколько предложений о продаже объектов, аналогичных / сопоставимых с оцениваемыми. Выборка проводилась по публикациям на интернет-сайтах объявлений, таких как: <https://www.avito.ru/>, <https://auto.ru/>, <https://drom.ru/> и др., маркетинговое время 3 месяца.

Критерии поиска аналогов приведены выше в разделе 3.3.

Анализ ценовых источников показал очень высокую степень совпадения цен на аналогичные оцениваемому АТС по России в целом (в том числе, в Свердловской, Омской, Челябинской, Московской областях в частности), отклонения не превышают 10-15 %, стандартное отклонение находится в пределах 5 %, что удовлетворяет приемлемой точности оценивания. В связи с этим, Оценщиками

принято решение об использовании ценовых источников по России без внесения каких-либо дополнительных корректировок.

В результате отобраны рыночные аналоги б/у, сопоставимые по одинаковым количественным и по возможно близким качественным (год выпуска, состояние) показателям.

Все рыночные данные по определению стоимости аналогов (в состоянии бывшее в употреблении) сведены в расчетной таблице ниже.

Сохраненные данные интернет-страниц, содержащих ценовую информацию, приведены в Приложении.

#### Процесс внесения поправок в цены сопоставимых объектов.

Сравнение проводится только по факторам, по которым существуют отличия объектов-аналогов от объекта оценки.

При корректировке цен объектов-аналогов, все поправки делаются, от объекта-аналога к объекту оценки. Если сравниваемый элемент в сопоставимом объекте лучше, чем в объекте оценки, то берется отрицательная поправка, т.е. со знаком «минус». Если сравниваемые элементы в сопоставимом объекте хуже, чем в оцениваемом, то берется положительная поправка, т.е. со знаком «плюс».

#### Скидка на торг.

Величина скидки на торг определена на основании «Справочника оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования» / под ред. Л.А. Лейфера - Нижний Новгород, 2019, стр.209.

Значение скидки на торг по различным источникам находится в диапазоне от 5 до 16 %. Принято среднее из диапазона значение скидки на торг –10%. Выкопировка данных представлена в Приложении и на рисунке ниже.

**Значения скидки «на торг» из разных источников в процентах**

Таблица 2.22.1

Группа	Методические рекомендации <sup>4</sup>	Исследования Живцева М. В. <sup>5</sup>
Транспорт и спецтехника общего применения	5-10	8-16
Спецтехника узкого применения		4-14
Железнодорожный и водный транспорт		4-14
Серийное оборудование широкого профиля		4-15
Узкоспециализированное оборудование		5-16
Средства хранения и транспортировки жидких и газообразных веществ		нд
Электронное оборудование		4-19
Инструменты, инвентарь, приборы		нд

Рис.11

#### Корректировка на год выпуска (возраст).

Величина корректировки определена на основании «Справочника оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования» / под ред. Л.А. Лейфера - Нижний Новгород, 2019, стр.206.

Среднее значение корректировки на год эксплуатации транспорта общего пользования составляет 11 %.

Выкопировка данных представлена в Приложении и на рисунке ниже.

**Средние значения и доверительные интервалы  
коэффициента снижения стоимости за год  
эксплуатации, в процентах**

Таблица 6.4.1.1

Группа	Среднее	Доверительный интервал	
		мин.	макс.
Транспорт и спецтехника общего применения	11	9,8	12,2
Спецтехника узкого применения	12	10,2	12,9
Железнодорожный и водный транспорт	10	9,2	11,6
Серийное оборудование широкого профиля	12	10,1	13,2
Узкоспециализированное оборудование	12	10,1	13,2
Средства хранения и транспортировки жидких и газообразных веществ	11	10,2	12,4
Электронное оборудование	15	13,6	16,3
Инструменты, инвентарь, приборы	16	13,9	17,3

Рис.12

Расчет корректировки для аналогов приведен в таблице ниже.

**Корректировка на техническое состояние.** Объект оценки и все аналоги сопоставимы по техническому состоянию. Корректировка не требуется.

Основания для расчета прочих корректировок отсутствуют.

*Описание процедуры согласования.*

Для определения средневзвешенной стоимости объекта оценки по объектам-аналогам, необходимо определить вес результатов, полученных после корректировок цен продаж.

Вес аналога определен согласно формулы расчета (5), приведенной выше.

В таблицах ниже представлены стоимости предложения аналогов, а также расчёты стоимости по сравнительному подходу.

Таблица 8

Характеристика элементов сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Марка	Фольксваген Поло					
Модель, комплектация	легковой седан, МКПП, передний привод					
Год выпуска	2018	2017	2017	2019	2018	2018
Объем двигателя, л (Мощность двигателя, л.с.)	1,6 (90)	1,6 (90)	1,6 (90)	1,6 (110)	1,6 (90)	1,6 (90)
Техническое состояние	исправен, комплектен					
Цена предложения, руб.		990 000	1 099 000	1 300 000	1 020 000	1 050 000
Корректировка на торг, %		-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.		891 000	989 100	1 170 000	918 000	945 000
Год выпуска	2018	2017	2017	2019	2018	2018
Разница в годах эксплуатации объекта оценки и аналога		1	1	-1	0	0
Корректировка, %		11,0%	11,0%	-11,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.		989 010	1 097 901	1 041 300	918 000	945 000
Техническое состояние	исправен, комплектен					
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%	0%

Характеристика элементов сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Цена с учетом корректировки		989 010	1 097 901	1 041 300	918 000	945 000
Количество корректировок, ед.		2	2	2	1	1
Вес аналога	Сумма=1	0,14286	0,14286	0,14286	0,28571	0,28571
Взвешенное значение, рублей		141 287	156 843	148 757	262 286	270 000
Стоимость объекта, рублей, округленно	<b>980 000</b>					

Стоимость легкового автомобиля Фольксваген Поло, идентификационный номер (VIN) XW8ZZZ61ZJG046283, 2018 г. в, определенная в рамках сравнительного подхода, составляет **980 000 рублей.**

#### **Анализ соответствия полученного результата рыночным данным.**

Полученные расчетные величины рыночной стоимости согласуются с данными анализа рынка (раздел 3.3. настоящего заключения):

1. Рыночная стоимость оцениваемого нежилого помещения (в пересчете на 1 кв.м. общей площади) составляет, округленно,  $9\,810\,000 : 130,6 = 75\,000$  рублей/1 кв.м. В результате выполненного анализа рынка, наиболее вероятная средняя рыночная цены предложений для коммерческих помещений в жилых домах в сегменте объекта оценки находится в интервале от 78 303 до 115 000 рублей за квадратный метр, то - есть, отличие на превышает 4 % ( $78\,303 / 75\,000 - 1 = 0,04$ ), что говорит о соответствии полученных расчетных данных рыночным показателям. Полученный результат стоимости находится ближе к нижнему значению рыночного интервала стоимости по данным анализа рынка, что объясняется характеристиками объекта оценки (расположение в подвале жилого дома).

2. Рыночная стоимость оцениваемого легкового автомобиля Фольксваген Поло составляет, округленно, 980 000 рублей. В результате выполненного анализа рынка, цены предложений ( без учета скидки на торг) вторичного рынка АТС, наиболее сопоставимых с оцениваемым, находятся в интервале от 990 000 до 1 300 000 рублей. То-есть, отличие на превышает 1 % ( $990\,000 / 980\,000 - 1 = 0,01$ ), что говорит о соответствии полученных расчетных данных рыночным показателям.

#### **3.7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ.**

В соответствии с п. 13 ФСО VI при применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В рамках расчета рыночной стоимости объекта оценки использован только сравнительный подход, следовательно, в согласовании результатов оценки нет необходимости (результату сравнительного подхода присваивается вес =1).

Стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, является итоговой величиной рыночной стоимости объекта оценки.

### **3.8. ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА**

Приведённые ниже расчёты и анализ позволяют сделать следующие выводы:

Приведённые ниже расчёты и анализ позволяют сделать следующие выводы:

Рыночная стоимость объекта оценки (по перечню таблицы № 1) на дату оценки 14.11.2024 года составила, всего:

**10 790 000**

**(десять миллионов семьсот девяносто тысяч) рублей,**

**в том числе:**

Рыночная стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 66:41:0509033:45 площадью 130,6 кв.м., расположенного в подвале здания, по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Грибоедова д.29/ул. Инженерная д.41 на дату оценки 14.11.2024 года составила:

**9 810 000**

**(девять миллионов восемьсот десять тысяч) рублей.**

Рыночная стоимость легкового автомобиля ФОЛЬКСВАГЕН ПОЛО, идентификационный номер (VIN) XW8ZZZ61ZJG046283, 2018 г. в. на дату оценки 14.11.2024 года составила:

**980 000**

**(девятьсот восемьдесят тысяч) рублей.**

#### **Ограничения и пределы полученного результата.**

Пределы применения полученных результатов оценки ограничены целью и предполагаемым использованием результатов оценки (назначением оценки).

Оценщик не несет ответственности за использование результатов оценки Заказчиком в целях отличных, от указанных в задании на оценку.

#### **4. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ.**

Приложение 1. Сканкопии источников информации, участвующих в расчетах.

Приложение 2. Копии документов, представленных Заказчиком.

Приложение 3. Копии квалификационных аттестатов, Выписка о регистрации Оценщика в СРО, договор страхования Оценщика, лист записи в ЕГРИП.

## 5. ПРИЛОЖЕНИЯ.

Сканкопии источников информации, участвующих в расчетах.

Сканкопии объявлений, использованных при расчете.

[https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya\\_nedvizhimost/prodam\\_torgovoe\\_pomeschenie\\_62\\_m\\_3678046929](https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_62_m_3678046929)

**Продам торговое помещение, 62 м<sup>2</sup>**

4 800 000 ₽

8 958 711-55-72

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Этажи Екатеринбург  
Компания  
На Авито с марта 2013

Надёжный партнёр Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Максим

**О помещении**

Вход: с улицы  
Общая площадь: 62 м<sup>2</sup>  
Этаж: 1

Отделка: чистовая  
Тип сделки: продажа

**Отчёт о бизнес-потенциале**

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

Проходимость объекта  
Пешая доступность

Возможные конкуренты  
Кто живёт и работает рядом

Посмотреть пример отчёта

Общая площадь: 62 м<sup>2</sup>  
Этаж: 1

Тип сделки: продажа

4 800 000 ₽

8 958 711-55-72

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Этажи Екатеринбург  
Компания  
На Авито с марта 2013

Надёжный партнёр Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Максим

**Расположение**

Свердловская обл., Екатеринбург, ул. Косарева, 17  
р-н Чкаловский

Показать карту

**Описание**

Продам торговое помещение в спальном районе Химмаша по улице Косарева. Первая линия. Подойдет под магазин продовольственных товаров или другой направленности. Помещение расположено в жилом доме, в густонаселенном квартале, есть свой отдельный вход, площадь 61,3 кв.метра. Так же есть возможность увеличить площадь помещения до 170м2, а то и до 300м2. Удобная планировка, все коммуникации заведены в каждом из блоков, эл-во 1кВт. В непосредственной близости расположены аптеки, магазины, школа, детские сады, остановки общественного транспорта, благодаря чему существует большой трафик потенциальных покупателей. Звоните, отвечу на все ваши вопросы! Просмотр по договоренности. Номер в базе: 10449895. Район: Химмаш.

**О здании**

Тип здания: жилой дом  
Парковка: на улице

https://upn.ru/obekty/torgovoe-pomeschenie-60403071

Генплан • Прогноз • Торговая недвижимость • Улицы, здания • Торговая недвижимость, 2023 от недвижимости 60403071

### ПРОДАЖА ТОРГОВОГО ПОМЕЩЕНИЯ, 312,5 М<sup>2</sup>, ЕКАТЕРИНБУРГ, УЛ. АЛЬПИНИСТОВ, 77

Екатеринбург, Химкиш, ул. Альпинистов, 77

35 937 500 ₽ 115 000 ₽/м<sup>2</sup>  
Подписаться на обновления

ЗВЯЗНАТЬСЯ НА ПРОСМОТР

ПРЕДЛОЖИТЬ СВОЮ ЦЕНУ

На почту Сохранить  
Распечатать Поделиться

Агентство Новострой на Малышева 75  
Агент Евгений Владимирович  
Алтайский риэлтор  
+7(343)243-87-09

ОТПРАВИТЬ СООБЩЕНИЕ

ПЕРЕЗВОНИТЕ МНЕ

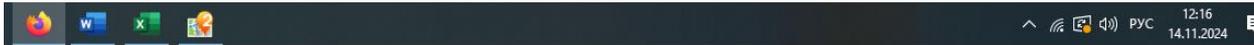
#### ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

ТОРГОВОЕ ПОМЕЩЕНИЕ			
Общая площадь	312,5 м <sup>2</sup>	Этаж	1
Отдельный вход	Есть		

ЗДАНИЕ			
Название здания	ТЦ Монетка	Отделанность	1
Статус	Готов		

#### ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА

Объект № 184000. Продам торговую площадь, расположенную на выезде на Химкиш. Огромный автомобильный трафик, всегда есть парковочные места. Помещение сдаю на 7 лет торговой сети Монетка. Все экономические параметры готового адекватного бизнеса производило по запросу инвестора. Отличное вложение денежных средств. Стоимость 669 НД. Приглашаю на просмотр!



https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya\_nedvizhimost/svobodnogo\_naznacheniya\_4307707708



15 999 000 ₽ 100 370 ₽ за м<sup>2</sup>

8 982 760-88-06

Написать сообщение

#### Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть кто-нибудь? Ещё продать?  
Торг уместен?  
Когда можно посмотреть?

Владислав Юлианович Курьянов, ИП  
Компания  
На Авито с апреля 2015  
Закорыто 615 объявлений  
Надёжный партнёр Реквизиты проверены

23 объявления пользователя  
Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Оксана Анатольевна

#### О помещении

Вход: с улицы  
Отделка: офисная  
Отдельный вход: есть  
Мощность электросети: 220 кВт  
Общая площадь: 159,4 м<sup>2</sup>  
Отопление: центральное  
Этаж: 1  
Тип сделки: продажа  
Высота потолков: 2,7 м

#### Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

- Проходимость объекта
- Пешая доступность
- Возможные конкуренты
- Кто живёт и работает рядом

Посмотреть пример отчёта

Купить отчёт у партнёра

Услугу предоставляет ООО «Бест Плюс», ОГРН 5167746245980

#### Расположение

Свердловская обл., Екатеринбург, жилой район Вторчермет,  
Ремесленный пер., 6  
Ботаническая от 31 мин. Показать карту

#### Описание

Чистая продажа. Документы готовы. Продам отличное помещение свободного назначения. Подойдёт под офис, магазин, склад, детский сад и многое другое.

#### О здании

Готовность: в эксплуатации  
Тип здания: жилой дом  
Удалённость от дороги: первая линия  
Парковка: на улице



https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya\_nedvizhimost/svobodnogo\_naznacheniya\_206\_m\_4478125357

### Свободного назначения, 206 м²

20 000 000 ₽ ▾  
97 087 ₽ за м²

8 967 554-52-61

Написать сообщение Онлайн

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёте?  
Торг уместен?  
Когда можно посмотреть?

Бизнес-недвижимость

Компания  
На Авито с сентября 2012

Надёжный партнёр Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Максим



#### О помещении

Вход: с улицы  
Отдельный вход: есть  
Общая площадь: 206 м²  
Этаж: 1

Высота потолков: 2.5 м  
Отделка: чистовая  
Отопление: центральное  
Тип сделки: продажа

#### Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

- Пройдимость объекта
- Пешая доступность
- Возможные конкуренты
- Кто живёт и работает рядом

Посмотреть пример отчёта

Купить отчёт у партнёра

Услугу предоставляет ООО «Бест-Флекс», ОГРН 5167746243860

#### Расположение

Свердловская обл., Екатеринбург, ул. Пехотинцев, 215

- Уральская от 31 мин.
- Динамо от 31 мин.
- Машиностроителей от 31 мин.

Сообщения



### Расположение

Свердловская обл., Екатеринбург, ул. Пехотинцев, 215

- Уральская от 31 мин.
- Динамо от 31 мин.
- Машиностроителей от 31 мин.

Скрыть карту



### Описание

Продам помещение универсального назначения.

Первый этаж. Отдельный вход.

Подойдет под любой вид деятельности: магазин, офис, интернет-магазин, пункт выдачи, салон красоты, детский центр и т.д.

### О здании

Готовность: в эксплуатации  
Тип здания: жилой дом

Удалённость от дороги: вторая линия и дальше  
Парковка: на улице

### Расположение

20 000 000 ₽ ▾  
97 087 ₽ за м²

8 967 554-52-61

Написать сообщение Онлайн

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёте?  
Торг уместен?  
Когда можно посмотреть?

Бизнес-недвижимость

Компания  
На Авито с сентября 2012

Надёжный партнёр Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Максим

https://www.avito.ru/ekaterinburg/avtomobili/volkswagen\_polo\_1.6\_mt\_2017\_358\_000\_km\_4336710672

**Avito Авто** Поиск по объявлениям Найти Полосовый, район

4.8 426 отзывов о модели Главная > > > С пробегом > Volkswagen > Polo > У рестайлинг (2015–2020)

### Volkswagen Polo 1.6 MT, 2017, 358 000 км

990 000 Р или [продолжите свою цену](#)  
В кредит от 24 350 Р/мес. [Рассчитать условия](#)

8 961 778-27-69

Написать сообщение Ответств за несколько часов

Анатолий 4.4 ★★★★★ 16 отзывов  
Частное лицо  
На Avito с мая 2019  
Околады -31 тонн CO<sub>2</sub>

Подписаться на продавца

Спросите у продавца  
Здравствуйте!

Еще продать? Торг уместен?  
Когда можно посмотреть?  
Принять видео?

Подписки

**Характеристики**

Год выпуска: 2017	Тип двигателя: Бензин
Поколение: V рестайлинг (2015–2020)	Коробка передач: Механика
Пробег: 358 000 км	Привод: Передний
История пробега: 13 записей в отчете Авотеки	Комплектация: Comfortline
ПТС: Оригинал	Тип кузова: Седан
Владельцев по ПТС: 2	Цвет: Белый
Состояние: Не битый	Руль: Левый
Модификация: 1.6 MPI MT (90 л.с.)	VIN или номер кузова: XWB2*****
Объем двигателя: 1.6 л	Обмен: Не интересует

Все характеристики

Сообщения

11:20 14.11.2024

[https://www.avito.ru/sverdlovskaya\\_oblast\\_bereзовский/avtomobili/volkswagen\\_polo\\_1.6\\_mt\\_2017\\_231\\_466\\_km\\_4721819859](https://www.avito.ru/sverdlovskaya_oblast_bereзовский/avtomobili/volkswagen_polo_1.6_mt_2017_231_466_km_4721819859)

**Avito Авто** Поиск по объявлениям Найти Полосовый, район

4.8 426 отзывов о модели Главная > > > С пробегом > Volkswagen > Polo > У рестайлинг (2015–2020)

### Volkswagen Polo 1.6 MT, 2017, 231 466 км

1 099 000 Р ~~1 199 000 Р~~

8 977 093-50-08

Написать сообщение Ответств за несколько часов

Свяжитесь со мной

ABTO market 4.9 ★★★★★ 233 отзыва  
Автодилер  
На Avito с мая 2020  
Надежный партнер

Подписаться на продавца

Спросите у продавца  
Здравствуйте!

Еще продать? Торг уместен?  
Когда можно посмотреть?  
Принять видео?

Только на Avito  
Уникальное предложение

**Характеристики**

Год выпуска: 2017	Объем двигателя: 1.6 л
Поколение: V рестайлинг (2015–2020)	Тип двигателя: Бензин
Пробег: 231 466 км	Коробка передач: Механика
История пробега: 13 записей в отчете Авотеки	Привод: Передний
Владельцев по ПТС: 4+	Тип кузова: Седан
Состояние: Не битый	Цвет: Белый
Модификация: 1.6 MPI MT (90 л.с.)	Руль: Левый
	VIN или номер кузова: XWB2*****

Все характеристики

Сообщения

11:16 14.11.2024

[https://www.avito.ru/chelyabinsk/avtomobili/volkswagen\\_polo\\_1.6\\_mt\\_2019\\_312\\_581\\_km\\_4446014779](https://www.avito.ru/chelyabinsk/avtomobili/volkswagen_polo_1.6_mt_2019_312_581_km_4446014779)

**Avito Авто** Все категории Поиск по объявлениям Найти Свердловская область

426 отзывов о модели Главная > ... > С пробегом > Volkswagen > Polo > V рестайлинг (2015–2020)

### Volkswagen Polo 1.6 MT, 2019, 312 581 км

**1 300 000 Р**  
или предложите свою цену  
В кредит от 32 000 Р/мес. Рассчитать условия

8 958 755-60-73

Написать сообщение  
Отправит около часа

Анастасия  
Частное лицо  
На авто с 14 октября 2024

В объявлении пользователя  
Подписаться на продавца

Спросите у продавца  
Здравствуйте!

Еще продать? Торгуем? Когда можно посмотреть? Прислать видео?

Только на Avito  
Уникальное предложение

#### Характеристики

Год выпуска: 2019	Объем двигателя: 1.6 л
Поколение: V рестайлинг (2015–2020)	Тип двигателя: Бензин
Пробег: 312 581 км	Коробка передач: Механика
История пробега: 5 записей в отчёте Автотеки	Привод: Передний
ПТС: Оригинал	Тип кузова: Седан
Владелец по ПТС: 4+	Цвет: Серый
Состояние: Не битый	Руль: Левый
Модификация: 1.6 MPI MT (110 л.с.)	VIN или номер кузова: XWBZ*****
	Объем: Не интересует

Все характеристики

Сообщения 11:45 14.11.2024

<https://auto.drom.ru/omsk/volkswagen/polo/426600471.html>

### ★ Продажа Volkswagen Polo, 2018 год в Омске

**1 000 020 Р**  
В кредит от 23 738 Р в месяц

**Фольксваген Поло** оценка 8.7

Статистика цен Фольксваген Поло на японских аукционах

Отзывы владельцев Фольксваген Поло

Тест-драйвы Фольксваген Поло

Технические характеристики Фольксваген Поло

Запчасти на Фольксваген Поло в Омске

Двигатель	бензин, 1.6 л
Мощность	90 л.с., налог
Коробка передач	механика
Привод	передний
Тип кузова	седан
Цвет	белый
Пробег	225 000 км
Руль	левый
Поколение	5 поколение, рестайлинг
Комплектация	1.6 MPI MT Comfortline

Отчет по VIN-коду  
XW8\*\*\*\*\*

- ✓ Характеристики совпадают с ПТС
- ✓ 2 записи о регистрации
- ✓ Стоит на учете в ГИБДД
- ✓ Не был во владении у юр. лица
- ✓ Последний период владения больше 2 лет
- ✓ Не числится в розыске
- ✓ Ограничений не обнаружено
- 🔒 3 предыдущих объявления
- 🔒 3 записи в истории пробега
- 🔒 59 фотографий авто
- 🔒 Поиск ДТП
- 🔒 Проверка наличия залогов
- 🔒 Еще 16 проверок в полном отчете

Мнения владельцев Volkswagen Polo

Плюсы Минусы Поломки

- надежный 1 190
- экономичный 1 061
- комфортный 410
- низкий расход топлива 307
- неприхотливый 228
- низкая стоимость обслуж... 209
- резвый 206
- динамичный 200
- внешний вид 172
- хорошая управляемость 169

4 543 коротких отзыва

10:38 14.11.2024

https://www.avito.ru/ekaterinburg/avtomobili/volkswagen\_polo\_1.6\_mt\_2019\_236\_885\_km\_4391249337

### ★ Продажа Volkswagen Polo, 2018 год в Ступино



1 050 000 ₽

В кредит от 24 924 ₽ в месяц

Двигатель	бензин, 1.6 л
Мощность	90 л.с., налог
Коробка передач	механика
Привод	передний
Тип кузова	седан
Цвет	белый
Пробег	302 000 км
Руль	левый
Поколение	5 поколение, рестайлинг
Комплектация	1.6 MPI MT Comfortline

Фольксваген Поло

рейтинг продавца 8.7

Статистика цен Фольксваген Поло на японских аукционах

Отзывы владельцев Фольксваген Поло

Тест-драйвы Фольксваген Поло

Технические характеристики Фольксваген Поло

Запчасти на Фольксваген Поло в Ступино



#### Отчет по VIN-коду

XW8\*\*\*\*\*

- ✓ Характеристики совпадают с ПТС
- ✓ 1 запись о регистрации
- ✓ Стоит на учете в ГИБДД
- ✓ Не был во владении у юр. лица
- ✓ Последний период владения больше 6 лет
- ✓ Не числится в розыске
- ✓ Ограничений не обнаружено
- 🔒 Поиск ДТП
- 🔒 Проверка наличия залогов
- 🔒 Еще 19 проверок в полном отчете

#### Мнения владельцев Volkswagen Polo

Плюсы Минусы Поломки

- надёжный 1 190
- экономичный 1 081
- комфортный 410
- низкий расход топлива 307
- неприхотливый 228
- низкая стоимость обслуж... 209
- резвый 206
- динамичный 200

Развернуть все фото

★ Добавить в избранное

👍 Пожаловаться на это объявление



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области  
 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

Помещение	
Лист № 1 раздела 1	Вид объекта недвижимости
Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3,
Всего листов выписки: 4	
17.09.2024г.	66:41:0509033:45
Кадастровый номер:	66:41:0509033
Номер кадастрового квартала:	29.11.2013
Дата присвоения кадастрового номера:	Инвентарный номер 021925\A\21\1\002; Условный номер 66:01/01:00:250-29:28 24.10.2012 Управление Росреестра по Свердловской области
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Свердловская область, г Екатеринбург, ул Прибельова, д 29 / ул Инженерная, д 41
Местоположение:	130.6
Площадь, м2:	Нежилое
Назначение:	Помещение
Наименование:	Подвал № 6/н
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	данные отсутствуют
Вид жилого помещения:	2559982_02
Кадастровая стоимость, руб.:	66:41:0509033:7
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	нежилое
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилищным помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Белов Андрей Александрович (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Пузанкова Максима Сергеевича

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
	Сertifikaat: 00970VKS181A023B64597E1E579BEF50 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025
	ИННИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение	
вид объекта недвижимости	Всего листов выписки: 4
Лист № 1 раздела 2	Всего разделов: 3
Всего листов раздела 2: 2	
17.09.2024г.	
Кадастровый номер:	66:41:0509033:45

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Пузанков Максим Сергеевич, 04.03.1977, гор. Ленинград, Российская Федерация, СНИЛС 046-284-882 83 Паспорт: гражданина Российской Федерации серия 65 22 №515653, выдан 05.05.2022, ГУ МВД России по Свердловской области 198323, г. Санкт-Петербург, ул. Главная, д. 31, к. 2, кв. 61 данные отсутствуют
	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 66:41:0509033:45-66/199/2024-18 17.09.2024 10:17:59
3	Документы-основания	3.1	Определение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области, выдан 18.09.2023
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	Постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда, выдан 29.01.2024 данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:		31.01.2023 11:27:56
	номер государственной регистрации:		66:41:0509033:45-66/199/2023-16
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		до снятия запрета
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не определено
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют

полное наименование должности		инициалы, фамилия	
 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0B0C181A023B6597E1E2579BF650 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025			

<b>РОСРЕЕСТР</b> Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии	<b>ГБУ СО</b> «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг»
РЕКВИЗИТЫ СЕРТИФИКАТА КЛЮЧА ПРОВЕРКИ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ	Отдел ГБУ СО «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг» в Заречном микрорайоне города Екатеринбурга
Выдан ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	Дата подготовки 18.09.2024 11:23:54
№ сертификата 9f0bdc181a023b64597f1e2579befb50	Подготовил Шлыкова Наталья Сергеевна
Действителен с 02.08.2024 05:25:01 по 26.10.2025 05:25:01	Подпись, м.п.
Документ получен в электронном виде с использованием	«Программный комплекс приема и выдачи документов ПК ПВД»
«ГБУ СО «Многофункциональный центр» осуществляет подготовку на бумажном носителе экземпляра электронного документа, направленного по результатам предоставления государственных и муниципальных услуг органами, предоставляющими услуги в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 18 марта 2015 г. N 250»	

## Договор аренды нежилого помещения

г. Екатеринбург

«30» октября 2024 г.

Финансовый управляющий Пузанкова Максима Сергеевича ИНН 781424594303 Белов Андрей Александрович, назначенного Определением Арбитражным судом города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 24 марта 2023 года по делу № А56-2437/2022 именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны,

и

Рахимов Мухаммадсон

, именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

### 1. Предмет договора

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в возмездное срочное пользование (аренду) **нежилое помещение**, кадастровый номер: 66:41:0509033:45, адрес: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Грибоедова, д. 29/ул. Инженерная, д. 41, площадь: 130,6 кв.м (далее – Помещение).

1.2. Характеристики и состояние Помещения перед подписанием настоящего Договора Арендатором проверены и признаны им соответствующими условиям настоящего Договора и целям использования Помещения.

### 2. Обязанности сторон

#### 2.1. Арендодатель обязуется:

2.1.1. Предоставить Помещение Арендатору по Акту приема-передачи не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора.

2.1.2. Арендодатель не отвечает за недостатки Помещения, неизвестные ему на дату заключения настоящего Договора.

#### 2.2. Арендатор обязуется:

2.2.1. Принять Помещение по Акту приема-передачи не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора.

2.2.2. Использовать Помещение исключительно по его целевому назначению в соответствии с настоящим Договором.

2.2.3. Содержать Помещение за свой счет в исправном состоянии, обеспечивать его сохранность, поддерживать в надлежащем санитарном состоянии в соответствии с требованиями санитарного законодательства, иного действующего правового регулирования, обеспечивать пожарную безопасность, а также безопасность эксплуатации энергетических сетей и исправность используемых в Помещении приборов и оборудования.

2.2.4. При обнаружении признаков аварийного состояния Помещения, инженерных сетей и прочего оборудования немедленно сообщать об этом Арендодателю и в компетентные службы.

2.2.5. Не проводить реконструкции Помещения, переоборудования сантехники и других капитальных ремонтных работ без письменного согласия Арендодателя. Неотделимые улучшения арендуемого Помещения производятся только с письменного разрешения Арендодателя.

2.2.6. Если арендуемое Помещение в результате действий Арендатора или неприятия им необходимых и своевременных мер придет в аварийное состояние, то Арендатор в течение одного месяца восстанавливает его в прежнее состояние за счет своих средств или возмещает убытки, причиненные Арендодателю, в установленном законом порядке.

2.2.7. В установленные Договором сроки и порядке вносить арендную плату, а также оплачивать коммунальные услуги.

2.2.8. За один месяц до окончания срока аренды письменно уведомить Арендодателя о намерении продлить срок аренды или заключить договор купли-продажи Помещения.

4.6. В случае невозврата Арендатором по акту приема-передачи Помещения в установленный срок Арендодатель вправе требовать уплаты неустойки в размере арендной платы, начисленной за 1 (один) день, за каждый день просрочки.

#### 5. Заключительные положения

- 5.1. Споры, вытекающие из настоящего Договора, решаются сторонами путем переговоров.  
5.2. В случае невозможности решения споров с помощью переговоров, решение споров, вытекающих из настоящего Договора, производится в порядке, установленном действующим законодательством.  
5.3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон.  
5.4. К Договору прилагается Акт приема-передачи нежилого помещения, являющийся неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение № 1).

#### 6. Реквизиты сторон

Арендодатель:

Арендатор:

<p><b>Белов Андрей Александрович</b></p> <p><b>Реквизиты счета:</b> Счет получателя: 40817810250172794190 ФИЛИАЛ "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" ПАО "СОВКОМБАНК" 633011, РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ, НОВОСИБИРСКАЯ ОБЛ, БЕРДСК Г, ПОПОВА УЛ, 11 Телефон: 8-800- 100-00-06 БИК: 045004763 ИНН 4401116480 ОГРН 1144400000425 Корр/счет: 30101810150040000763 КПП: 544543001</p> <p> А.А. Белов</p>	<p><b>ИП Рахмонов Мухаммаджон</b> ИНН 668402525247 ОГРНИП 319665800195170 расчетный счет 40802810716540060047 БИК 046577674</p> <p><b>Рахмонов М.</b> ФИО <b>ИИВ</b></p>
--	--

# ПАСПОРТ ТРАНСПОРТНОГО СРЕДСТВА



## Особые отметки

СОБСТВЕННИК  
АВТОМАТ ПТС  
ВЗНУ СДАННОГО  
40 ОУ 219781 26.03.  
2018 ООО ФОНД  
ВАТЕН ГРУП РУС

## Особые отметки

ОБОРУДОВАНО У  
ВЗНУ СДАННОГО  
7700005065346 УТ  
ИЛЬ СВОР УЛЛАЧ  
ЕН ИНН 504205976  
П. 14: ТЕХНИЧЕС  
КИ ДОПУСТИМАЯ  
МАССА, МАССА 165  
О КГ.  
П. 15: МАССА В С  
НАРЖЕЖЕНИИ 1157 КГ  
СТОЯЩИИ

## Особые отметки



Наименование (ф. и. о.) собственника  
ООО "МЕГАПОЛИС"

Адрес Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Белинского, дом 222, пом. 33, пом 39  
Дата продажи (передачи) 09.07.2021  
Документ на право собственности

Договор, совершенный в простой письменной форме  
Подпись прежнего собственника  
М. П.

Свидетельство о регистрации ТС  
серия 35 № 234532  
Государственный регистрационный знак Н022УМ196  
Дата регистрации 14.07.2021  
Выдано ГИБДД ЕН и ГАМТС ГИБДД УМВД России по г. Екатеринбургу (в 20 мл)  
М. П. Подпись

Отметка о снятии с учета  
Дата снятия с учета  
М. П.

Наименование (ф. и. о.) собственника  
63 РН 492530

Адрес

Дата продажи (передачи)  
Документ на право собственности

Подпись прежнего собственника  
М. П.

Свидетельство о регистрации ТС  
серия №  
Государственный регистрационный знак  
Дата регистрации  
Выдано ГИБДД  
М. П. Подпись

Отметка о снятии с учета  
Дата снятия с учета  
М. П. Подпись

## 63 РН 492530

- Идентификационный номер (VIN) XMBZZZ61JJB046283
- Марка, модель ТС ФОНДСВАТЕН ПОИД
- Наименование (тип ТС) Легковой седан
- Категория ТС (А, В, С, D, прицеп) В/М
- Год изготовления ТС 2018
- Модель, № двигателя СМВ 482519
- Шасси (рама) № ПТСУТСВУЕТ
- Кузов (кабина, прицеп) № XMBZZZ61JJB046283
- Цвет кузова (кабина, прицепа) Белый
- Мощность двигателя, л. с. (кВт) 90 (66,2)
- Рабочий объем двигателя, куб. см 1598
- Тип двигателя Бензиновый на бензине
- Экологический класс ПЯТЫЙ
- Разрешенная максимальная масса, кг 1650
- Масса без нагрузки, кг 1157
- Изготовитель ТС (страна) ООО Фольксваген Груп Рус (Россия)
- Одобрение типа ТС № 03-ВУ-Л06-002 от 26.12.2016 ПС "САПР-ФОНД"
- Страна вывоза ТС Россия
- Серия, № ТД, ТПО ПТСУТСВУЕТ
- Таможенные ограничения НЕ УСТАНОВЛЕНЫ
- Наименование (ф. и. о.) собственника ТС ООО "МЕГАПОЛИС"
- Адрес 620130, Россия, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Белинского, дом 222, пом. 33, пом 39
- Наименование организации, выдавшей паспорт ОТН и ГАМТС ГИБДД УМВД России по г. Екатеринбургу (в 20 мл)  
БАНТЕЧЕСТВОМ 40
- Дата выдачи паспорта 14.07.2021

Подпись



119311, г. Москва,  
пр-т Вернадского, д.8А  
тел.: +7 (495) 604 41 70  
факс.: +7 (495) 604 41 69

ОКПО: 79445739  
ОГРН: 1057748848002  
ИНН: 7706598106  
КПП: 772901001

№ 2231 от 08.05.2024

**Выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению Самохиной Натальи Анатольевны о том, что Самохина Наталья Анатольевна является членом Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО), включена в реестр оценщиков 07.09.2007 за регистрационным № 757.

Право осуществления оценочной деятельности не приостановлено.

**Сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности:**

Номер	Дата выдачи	Направление оценочной деятельности	Кем выдан	Срок действия	Основание аннулирования, дата и номер протокола	Продление
036073-2	05.04.2024	Оценка движимого имущества	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров"	05.04.2024-05.04.2027	-	-
036061-1	05.04.2024	Оценка недвижимости	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров"	05.04.2024-05.04.2027	-	-
033465-3	12.05.2022	Оценка бизнеса	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров"	12.05.2022-12.05.2025	-	-
018952-1	26.04.2021	Оценка недвижимости	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров"	26.04.2021-26.04.2024	-	-
006824-3	26.03.2018	Оценка бизнеса	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров"	26.03.2018-26.03.2021	-	срок действия продлен до 26.07.2021 в соответствии с п.5 Приложения № 7 к постановлению Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2020 г. № 440 в редакции Постановления Правительства РФ №109 от 04.02.2021
000805-1	21.11.2017	Оценка недвижимости	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров"	21.11.2017-21.11.2020	-	срок действия продлен до 21.06.2021 в соответствии с п.5 Приложения № 7 к постановлению Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2020 г. № 440 в редакции Постановления Правительства РФ №109 от 04.02.2021

**Иные запрошенные сведения, содержащиеся в реестре СМАО:**

Членство в Экспертном совете	Протокол общего собрания членов №22 от 08.04.2021	ИНН	667207903905
Стаж оценочной деятельности с	01.01.1998		

**Квалификационный аттестат:**

Дата выдачи	Номер аттестата	Кем выдан	Дата аннулирования
02.10.2013	000037-003	Федеральное гос автономное ОУ ВПО "Уральский федеральный университет им. первого Президента России"	-

**Сведения об осуществлении оценочной деятельности самостоятельно, занимаясь частной практикой:**

Частная практика	Частная практика осуществляется с 01.01.2023
------------------	--

Данные сведения предоставлены по состоянию на «08» мая 2024 г.

Дата составления выписки «08» мая 2024 г.

Генеральный директор СМАО



Суслова С. В.







Страховое акционерное общество «ВСК»  
Оформлено в ФЦ

**СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 24440В0001101  
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

<b>СТРАХОВАТЕЛЬ: ОЦЕНЩИК – Индивидуальный предприниматель Самохина Наталья Анатольевна.</b>		
<b>Объект страхования:</b> имущественные интересы, связанные с: – риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности; – риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда имущественным интересам заказчика, заключившего договор на проведение оценки, в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности.		
<b>Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность):</b> оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».		
<b>Страховой случай</b> (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: – причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда); – причинения вреда действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении застрахованной деятельности.		
<b>СТРАХОВАЯ СУММА</b>	<b>ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПО ОДНОМУ СТРАХОВОМУ СЛУЧАЮ</b>	<b>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ</b>
1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек)	300 000 руб. 00 коп. (Триста тысяч рублей 00 копеек)	1 000 руб. 00 коп. (Одна тысяча рублей 00 копеек)
<b>СТРАХОВОЙ ТАРИФ</b>	0,1% от страховой суммы.	
<b>ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</b>	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «12» июля 2024 г.	
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:</b>	с «12» июля 2024 г.	по «11» июля 2025 г.
<b>Особые условия страхования:</b> лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от страховой суммы, установленной по Договору страхования. К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств). Полис страхования не действует на всей территории субъектов Российской Федерации, в которых ведется война, любые военные и боевые действия, военные мероприятия, вторжение/нападение, гражданская война, контртеррористические операции, в которых объявлено военное положение, ведутся военные операции любого рода, а также на территории, официально объявленной зоной чрезвычайных ситуаций.		

**СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «16» АПРЕЛЯ 2021 Г. САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.**

**СТРАХОВЩИК:**

Страховое акционерное общество «ВСК»  
Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4.

От имени Страховщика:

М.П. О.Ю. Чукурева/

Дата вступления в силу Страхового полиса: «03» июля 2024 г. Место выдачи Страхового полиса: г. Екатеринбург



Форма № Р60009

**Лист записи**  
**Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей**  
В Единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей в отношении индивидуального предпринимателя

**САМОХИНА НАТАЛЬЯ АНАТОЛЬЕВНА**  
*фамилия, имя и (в случае, если имеется) отчество*

основной государственный регистрационный номер (ОГРНИП)

3 2 3 6 6 5 8 0 0 0 0 8 8 9 4

**внесена запись о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя**

19 января 2023 года  
(число) (месяц прописью) (год)

за государственным регистрационным номером (ГРНИП)

3 2 3 6 6 5 8 0 0 0 0 8 8 9 4

Запись содержит следующие сведения:

№ п/п	Наименование показателя	Значение показателя
1	2	3
<b>Сведения о регистрирующем органе по месту жительства индивидуального предпринимателя, внесенные в Единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей</b>		
1	Наименование регистрирующего органа	Инспекция Федеральной налоговой службы по Верх-Исетскому району г.Екатеринбурга
2	Адрес регистрирующего органа	620014, Екатеринбург г.Хомякова ул.4
<b>Сведения, идентифицирующие физическое лицо, внесенные в Единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей</b>		
3	Фамилия	САМОХИНА
4	Имя	НАТАЛЬЯ
5	Отчество	АНАТОЛЬЕВНА
6	Пол	Женский
<b>Сведения о гражданстве, внесенные в Единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей</b>		
7	Гражданство	Гражданин Российской Федерации
<b>Сведения о месте жительства в Российской Федерации, внесенные в Единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей</b>		
8	Место жительства(пребывания) в Российской Федерации	СВЕРДЛОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г.О. ГОРОД ЕКАТЕРИНБУРГ, Г.ЕКАТЕРИНБУРГ
<b>Адрес электронной почты</b>		
9	E-mail	NATALYA.SAMOKHINA@GMAIL.COM
<b>Сведения о видах экономической деятельности, внесенные в Единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей</b>		
10	Количество видов экономической деятельности	1
11	Код по ОКВЭД	74.90
12	Тип сведений	Основной вид деятельности
13	Наименование вида деятельности	Деятельность профессиональная, научная и техническая прочая, не включенная в другие группировки
14	Причина внесения сведений	Внесение в реестр
<b>Сведения о документах, представленных для внесения данной записи в Единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей</b>		

13	Наименование документа	Р21001 ЗАЯВЛЕНИЕ О РЕГИСТРАЦИИ ФЛ В КАЧЕСТВЕ ИП
14	Документы представлены	на бумажном носителе
15	Наименование документа	26.2-1 УВЕДОМЛЕНИЕ О ПЕРЕХОДЕ НА УПРОЩЕННУЮ СИСТЕМУ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ
16	Документы представлены	на бумажном носителе
17	Наименование документа	ДОКУМЕНТ, УДОСТОВЕРЯЮЩИЙ ЛИЧНОСТЬ ГРАЖДАНИНА РФ
18	Документы представлены	на бумажном носителе

Лист записи выдан налоговым органом

20 января 2023 года  
(число) (месяц прописью) (год)

Заместитель начальника

Инспекция Федеральной налоговой службы по Верх-Исетскому району г.Екатеринбурга  
наименование регистрирующего органа

Матвеева Марина Владимировна  
Подпись, Фамилия, инициалы

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
сведения о сертификате ЭП

Сертификат: 06FE40B311738301E475073AFBD023244  
Владелец: Матвеева Марина Владимировна  
Заместитель начальника  
Действителен: с 16.11.2022 по 09.02.2024

ДОКУМЕНТ СООТВЕТСТВУЕТ  
СОДЕРЖАНИЮ ЭЛЕКТРОННОГО  
ДОКУМЕНТА  
ИФНС России по Верх-Исетскому  
району г.Екатеринбурга

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ  
НАЛОГОВЫЙ ИНСПЕКТОР  
ОТДЕЛА РАБОТЫ С  
ЗАЯВИТЕЛЯМИ  
МОРОЗОВА ЕКАТЕРИНА  
ЛЕОНИДОВНА

ЭЛЕКТРОННОГО ДОКУМЕНТА