Общество с ограниченной ответственностью «Аналитик Центр»

УТВЕРЖДАЮ

Генеральный директор
ООО «Аналитик Центр»

_____ С.С. Ершова

Дата составления отчета: 9 июня 2023 года

ОТЧЕТ

№ 3891/23

об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости: Нежилое помещение, общей площадью 23,4 кв. м, этаж:1, кадастровый номер 25:28:060130:506, расположенное по адресу: Приморский край, г. Владивосток, остров. Русский, ул. Экипажная, д. 13, пом. 4

Дата оценки: 9 июня 2023 г.

Срок проведения оценки: 10 мая 2023 г – 9 июня 2023 г.

Дата составления отчета: 9 июня 2023 г.

Волгоград, 2023 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Аналитик Центр»

Начальнику Управления муниципальной собственности г. Владивостока
Стульновой Н.А.

9 июня 2023 г.

Уважаемая Наталья Александровна!

В соответствии с Муниципальным контрактом № 966/287-20/23 на оказание услуг по оценке рыночной стоимости объектов недвижимости, находящихся в муниципальной собственности Владивостокского городского округа от 10 мая 2023 г. оценщиком ООО «Аналитик Центр» произведена оценка рыночной стоимости объекта недвижимости: ***Нежилое помещение, общей площадью 23,4 кв. м, этаж: 1, кадастровый номер 25:28:060130:506, расположенное по адресу: Приморский край, г. Владивосток, остров. Русский, ул. Экипажная, д. 13, пом. 4*** (далее – Объект оценки).

Имущественные права – Право собственности. Субъект права – Муниципальное образование город Владивосток.

Дата определения стоимости Объекта оценки – ***9 июня 2023 г.***

В результате оценки, с учетом принятых ограничений, сделанных допущений и с учетом округления, по состоянию на дату оценки, рыночная стоимость Объекта оценки составляет:

Рыночная стоимость, с учетом НДС, рублей	**Рыночная стоимость, без учета НДС, рублей**
1 422 112,00 **(Один миллион четыреста двадцать две тысячи сто двенадцать) рублей 00 копеек**	**1 185 093,00** **(Один миллион сто восемьдесят пять тысяч девяносто три) рубля 00 копеек**
Рыночная стоимость за 1 кв.м., с учетом НДС, рублей	**Рыночная стоимость за 1 кв.м., без учета НДС, рублей**
60 774,00 **(Шестьдесят тысяч семьсот семьдесят четыре) рубля 00 копеек**	**50 645,00** **(Пятьдесят тысяч шестьсот сорок пять) рублей 00 копеек**

Данное письмо не является отчетом об оценке, а лишь предваряет его.

Методики расчетов, анализ и информация, использованная для оценки стоимости объекта оценки, представлены в соответствующих разделах нашего Отчета.

Оценка произведена в соответствии с требованиями Федерального закона об оценочной деятельности в Российской Федерации от 29.07.1998 № 135-ФЗ (с изменениями и дополнениями); Федерального закона от 05.04.2013 г. №44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд»; Общих стандартов оценки (федеральных стандартов оценки ФСО №№ I-VI), утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200; Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611; Федерального закона от 30.11.1994 № 51-ФЗ «Гражданский кодекс Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), норм Налогового Кодекса Российской Федерации; стандартов и правил оценочной деятельности.

Если у Вас возникнут вопросы по методологии оценки, конкретным расчетам или приведенным рассуждениям, просим обращаться непосредственно к нам.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «Аналитик Центр» С.С. Ершова

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1 Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Основанием для проведения оценки является договор на проведение оценки объекта оценки, заключенный заказчиком с оценщиком или с юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор (ст. 9 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Основанием для проведения оценки Объекта является Муниципальный контракт № 966/287-20/23 на оказание услуг по оценке рыночной стоимости объектов недвижимости, находящихся в муниципальной собственности Владивостокского городского округа от 10 мая 2023 года, заключенный между Управлением муниципальной собственности г. Владивостока, от имени Владивостокского городского округа, в лице начальника управления Стульновой Н.А., действующего на основании Положения об Управлении муниципальной собственности г. Владивостока, утвержденного постановлением администрации города Владивостока от 04.08.2000 № 1439, распоряжения администрации города Владивостока от 19.01.2023 № 161-рл – Заказчиком, с одной стороны, и Обществом с ограниченной ответственностью «Аналитик Центр» - Исполнителем, с которым Оценщик заключил трудовой договор, с другой стороны.

1.2 Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Таблица 1.2.1 - Идентификация объекта оценки*

№ п/п	Идентификация объекта оценки	
1	Объект оценки	Нежилое помещение, общей площадью 23,4 кв. м, этаж: 1, кадастровый номер 25:28:060130:506
2	Местоположение	Приморский край, г. Владивосток, остров. Русский, ул. Экипажная, д. 13, пом. 4
3	Назначение	Нежилое помещение
4	Площадь, кв.м.	23,4
5	Этаж	1
6	Кадастровый номер	25:28:060130:506
7	Имущественные права на объект оценки	Право собственности
8	Правообладатель	Муниципальное образование город Владивосток
9	Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано

* Источник информации: Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 28.03.2023г. № КУВИ-001/2023-72772517

1.3 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

В соответствии с п. 2 ФСО V «В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.»

В результате проведенных расчетов были получены следующие результаты. Рыночная стоимость Объекта оценки указана в рублях, включая НДС:

Таблица 1.3.1 - Результаты оценки объекта

№ п/п	Подходы к оценке	Рыночная стоимость Объекта оценки, руб.
1	***Доходный подход***	Не применялся
2	***Сравнительный подход***	1 422 112,00
3	***Затратный подход***	Не применялся

1.4 Итоговая величина стоимости Объекта оценки

В результате оценки, с учетом принятых ограничений, сделанных допущений и с учетом округления, по

состоянию на дату оценки, рыночная стоимость Объекта оценки составляет:

Рыночная стоимость, с учетом НДС, рублей	Рыночная стоимость, без учета НДС, рублей
1 422 112,00 (Один миллион четыреста двадцать две тысячи сто двенадцать) рублей 00 копеек	**1 185 093,00 (Один миллион сто восемьдесят пять тысяч девяносто три) рубля 00 копеек**
Рыночная стоимость за 1 кв.м., с учетом НДС, рублей	**Рыночная стоимость за 1 кв.м., без учета НДС, рублей**
60 774,00 (Шестьдесят тысяч семьсот семьдесят четыре) рубля 00 копеек	**50 645,00 (Пятьдесят тысяч шестьсот сорок пять) рублей 00 копеек**

1.5 Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или его часть), а также значение полученной итоговой стоимости иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и Заданием на оценку.

Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки и могут быть признаны рекомендуемыми для целей, указанных в задании на оценку, в течение 6 месяцев с даты составления отчета об оценке стоимости.

Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 2.1 – Определение задания на оценку

Объект оценки	Нежилое помещение, общей площадью 23,4 кв. м, этаж: 1, кадастровый номер 25:28:060130:506, расположенное по адресу: Приморский край, г. Владивосток, остров. Русский, ул. Экипажная, д. 13, пом. 4
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Объект оценки рассматривается как единое целое, то есть не имеет составных частей
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки: *(Копии документов представлены в Приложении к Отчету).*	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 28.03.2023г. № КУВИ-001/2023-72772517
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Нежилое помещение – Право собственности
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Нежилое помещение, – Право собственности; Существующие ограничения (обременения) права – Не зарегистрировано
Цель оценки *(необходимость проведения оценки)*[1]	Распоряжение муниципальным имуществом
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке *(помимо заказчика оценки)*	Оценщику не известны
Вид стоимости (*предпосылки стоимости)*[2]	Рыночная стоимость объекта оценки в предпосылке о текущем использовании
Соблюдение требований законодательства России	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Дата оценки[3]	9 июня 2023 г.
Дата осмотра[4]	10 мая 2023 г.
Срок проведения оценки	10 мая 2023 г. – 9 июня 2023 г.
Дата составления отчета	9 июня 2023 г.
Срок признания итоговой величины стоимости объекта оценки, рекомендуемой для целей совершения сделки[5]	9 июня 2023 г. – 9 декабря 2023 г.
Гарантийный срок услуг	6 (шесть) месяцев с даты приемки услуг
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Подробно общие допущения и ограничения оценки указаны ниже в разделе 6 настоящего отчета

[1] *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. (п. 9 ФСО I).*

[2] *Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления. (п. 14 ФСО I). В соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости: рыночная стоимость; равновесная стоимость; инвестиционная стоимость; иные виды стоимости, предусмотренные Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (п. 12 ФСО II).*

[3] *Для целей оценки дата оценки рассматривается как дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки. Дата оценки влияет на то, какую информацию оценщик принимает во внимание при проведении оценки. (п. 5 ФСО II).*

[4] *При сборе информации об оцениваемом объекте недвижимости оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки, если в задании на оценку не указано иное (п. 5 ФСО № 7).*

[5] *Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ).*

Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов	Не привлекаются
Форма составления отчета об оценке	Отчет об оценке составлен на бумажном носителе
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика
Форма представления итоговой стоимости:	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указан в виде конкретной округленной величины/числа
Иные специфические требования к отчету об оценке	Не предусмотрены
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин	Не требуется