



Центр Оценки и Экспертизы

ОТЧЕТ № ЦОЭ А-01.092.10/07

**об оценке рыночной стоимости права собственности, права владения
и пользования встроенным нежилым помещением
общей площадью 26,0 кв.м., расположенным по адресу:
г. Севастополь, пр-кт Нахимова, д. 7
Кадастровый номер: 91:03:001006:2783**

Дата оценки: 23.09.2021 г.

Дата составления отчета: 27.09.2021 г.

Государственный заказчик:

*Государственное унитарное предприятие
«Дирекция управления имуществом»*

Исполнитель оценки:

ООО "Центр оценки и экспертизы"

Тел/факс:

+7 (978) 074-74-88

Оценщик:



А.Б.Голубева

1 Основные факты и выводы

Основания для проведения оценки объекта оценки. Договор № ЦОЭ 2309-21/01 от 23.09.2021 г. (где Исполнитель - Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки и экспертизы», в лице генерального директора Дольского Сергея Анатольевича, действующего на основании Устава, Заказчик - Государственное унитарное предприятие «Дирекция управления имуществом», именуемый в дальнейшем «Заказчик», в лице директора Пахомова Вячеслава Анатольевича, действующего на основании устава)

Дата оценки: 23.09.2021 г.

Дата составления отчета: 27.09.2021 г.

Дата осмотра: 03.09.2021 г.

Общая информация, идентифицирующая объект оценки: Объект оценки – встроенное нежилое помещение общей площадью 26,0 кв.м., расположенное по адресу: г. Севастополь, пр-кт Нахимова, д. 7.

Характеристика Объекта оценки: Помещение находится на первом этаже жилого дома, с отдельным входом. Помещение находится в историческом и культурном центре города, физическое состояние характеризуется как требующее косметического ремонта.

Права на Объект оценки: Собственником нежилого встроенного помещения, расположенного по адресу: г. Севастополь, пр-кт Нахимова, д. 7 является субъект Российской Федерации – город Федерального значения Севастополь.

Объект оценки закреплен за Государственным унитарным предприятием «Дирекция управления имуществом» на праве хозяйственного ведения (основание: распоряжение Департамента по имущественным и земельным отношениям города Севастополя № 3042-РДИ от 28.06.2021 г.).

Права, учитываемые при оценке: Право собственности, право владения и пользования для передачи в аренду.

Ограничения (обременения) прав на Объект оценки: Оценка проводится в предположении отсутствия ограничений (обременений), связанных с объектом оценки. (п. 7 Федерального стандарта оценки № 7).

Вид стоимости: Рыночная стоимость.

Цель оценки: определение рыночной стоимости права собственности, права владения и пользования для передачи имущества в аренду. В качестве результата оценки должна быть определена рыночная стоимость права собственности, права владения и пользования объектом оценки в рублях с учетом НДС и без учета НДС.

Результаты, полученные при применении различных подходов:

Наименование объекта оценки	Доходный подход, рублей	Сравнительный подход, рублей	Затратный подход, рублей	Рыночная стоимость, рублей
Результаты расчета права владения и пользования (годовая арендная плата):				
Встроенным нежилым помещением общей площадью 26,0 кв.м., расположенным по адресу: г. Севастополь, пр-кт Нахимова, д. 7.	Не применялся	551 182,32 с НДС	Не применялся	551 182,32 (с НДС 20%) 459 318,60 (без НДС)
Результаты расчета права собственности:				
Встроенное нежилое помещение общей площадью 26,0 кв.м., расположенное по адресу: г. Севастополь, пр-кт Нахимова, д. 7	Не применялся	5 498 230,40 с НДС	Не применялся	5 498 230,40 (с НДС 20%) 4 581 858,67 (без НДС)

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки:

-Право пользования (ежемесячная арендная плата) встроенным нежилым помещением общей площадью 26,0 кв.м., расположенным по адресу: г. Севастополь, пр-кт Нахимова, д. 7 по состоянию на 23.09.2021 г. составила:

45 931 (сорок пять тысяч девятьсот тридцать один) руб. 86 коп. с НДС 20%
38 276 (тридцать восемь тысяч двести семьдесят шесть) руб. 55 коп. без НДС

-Право пользования (годовая арендная плата) встроенным нежилым помещением общей площадью 26,0 кв.м., расположенным по адресу: г. Севастополь, пр-кт Нахимова, д. 7 по состоянию на 23.09.2021 г. составила:

551 182 (пятьсот пятьдесят одна тысяча сто восемьдесят два) руб. 32 коп. с НДС 20%
459 318 (четыреста пятьдесят девять тысяч триста восемнадцать) руб. 60 коп. без НДС

-Право собственности на встроенное нежилое помещение общей площадью 26,0 кв.м., расположенное по адресу: г. Севастополь, пр-кт Нахимова, д. 7 по состоянию на 23.09.2021 г. составила:

5 498 230 (пять миллионов четыреста девяносто восемь тысяч двести тридцать) руб. 40 коп. с НДС 20%
4 581 858 (четыре миллиона пятьсот восемьдесят одна тысяча восемьсот пятьдесят восемь) руб. 67 коп. без НДС

Предполагаемое использование результатов оценки, ограничения и пределы применения итоговой стоимости Объекта оценки: Итоговую величину рыночной стоимости предполагается использовать для заключения договора аренды.

Отчет не может считаться документом, содержащим сведения доказательственного значения, в случае его использования иначе, чем указано в предполагаемом использовании результатов оценки.

Границы интервала: В отчете об оценке Оценщик не приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться итоговый результат оценки.

Оценщик:

А.Б.Голубева