



Центр Оценки и Экспертизы

ОТЧЕТ № ЦОЭ А-01.092.10/08

об оценке рыночной стоимости права собственности, права владения и пользования объектами недвижимости:

- нежилое каменное здание (кадастровый № 91:03:001014:379) общей площадью 164,3 кв. м,
 - нежилое здание, туалет (кадастровый № 91:03:001014:517) общей площадью 3,1 кв. м,
 - подпорная стена № 2 (сооружение) (кадастровый № 91:03:001014:991) площадью застройки 6,0 кв. м,
 - подпорная стена № 3 (сооружение) (кадастровый № 91:03:001014:990) протяженностью 11,0 м,
 - ограждения № 1-4,
- расположенные по адресу: Российская Федерация, г. Севастополь, ул. Мелитопольская, д. 25, без учета стоимости прав на земельный участок

Дата оценки: 23.09.2021 г.

Дата составления отчета: 28.09.2021 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: 28.09.2021 г.

Дата осмотра: 06.09.2021 г.

Общая информация, идентифицирующая объект оценки:

Объект оценки – нежилое каменное здание (кадастровый № 91:03:001014:379) общей площадью 164,3 кв. м,

- нежилое здание, туалет (кадастровый № 91:03:001014:517) общей площадью 3,1 кв. м,

- подпорная стена № 2 (сооружение) (кадастровый № 91:03:001014:991) площадью застройки 6,0 кв. м,

- подпорная стена № 3 (сооружение) (кадастровый № 91:03:001014:990) протяженностью 11,0 м,

- ограждения № 1-4,

расположенные по адресу: Российская Федерация, г. Севастополь, ул. Мелитопольская, д. 25, без учета стоимости прав на земельный участок

Характеристика Объекта оценки: Здание и сооружения расположены в спальном районе города, с низким уровнем пешеходного трафика, в глубине жилой застройки. Основное здание находится в условно удовлетворительном состоянии, для приведения в работоспособное состояние необходим капитальный ремонт.

Права на Объект оценки: Собственником объектов оценки 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 № 3788-РДИ от 02.08.2021 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, с НДС	Рыночная стоимость, рублей, без НДС
Результаты расчета права владения и пользования (ежемесячная арендная плата):					
Нежилым каменным зданием (кадастровый № 91:03:001014:379) общей площадью 164,3 кв. м, по адресу: Российская Федерация, г. Севастополь, ул. Мелитопольская, д. 25, без учета стоимости прав на земельный участок	Не применялся	39 760,60	Не применялся	39 760,60	33 133,83
Нежилым зданием, туалета (кадастровый № 91:03:001014:517) общей площадью 3,1 кв. м, по адресу: Российская Федерация, г. Севастополь, ул. Мелитопольская, д. 25, без учета стоимости прав на земельный участок	Не применялся	Не применялся	613,96	613,96	511,63
Подпорной стеной № 2 (сооружением) (кадастровый № 91:03:001014:991) площадью застройки 6,0 кв. м, по адресу: Российская Федерация, г. Севастополь, ул. Мелитопольская, д. 25, без учета стоимости прав на земельный участок	Не применялся	Не применялся	287,54	287,54	239,62
Подпорной стеной № 3 (сооружением) (кадастровый № 91:03:001014:990) протяженностью 11,0 м, , по адресу: Российская Федерация, г. Севастополь, ул. Мелитопольская, д. 25, без учета стоимости прав на земельный участок	Не применялся	Не применялся	83,07	83,07	69,22
Ограждением № 1-4, по адресу: Российская Федерация, г.	Не применялся	Не применялся	1 366,90	1 366,90	1 139,08

Севастополь, ул. Мелитопольская, д. 25, без учета стоимости прав на земельный участок					
Результаты расчета права владения и пользования (годовая арендная плата):					
Нежилым каменным зданием (кадастровый № 91:03:001014:379) общей площадью 164,3 кв. м, по адресу: Российская Федерация, г. Севастополь, ул. Мелитопольская, д. 25, без учета стоимости прав на земельный участок	Не применялся	477 127,20	Не применялся	477 127,20	397 605,96
Нежилым зданием, туалета (кадастровый № 91:03:001014:517) общей площадью 3,1 кв. м, по адресу: Российская Федерация, г. Севастополь, ул. Мелитопольская, д. 25, без учета стоимости прав на земельный участок	Не применялся	Не применялся	7 367,51	7 367,51	6 139,59
Подпорной стеной № 2 (сооружением) (кадастровый № 91:03:001014:991) площадью застройки 6,0 кв. м, по адресу: Российская Федерация, г. Севастополь, ул. Мелитопольская, д. 25, без учета стоимости прав на земельный участок	Не применялся	Не применялся	3 450,46	3 450,46	2 875,38
Подпорной стеной № 3 (сооружением) (кадастровый № 91:03:001014:990) протяженностью 11,0 м, по адресу: Российская Федерация, г. Севастополь, ул. Мелитопольская, д. 25, без учета стоимости прав на земельный участок	Не применялся	Не применялся	996,80	996,80	830,67
Ограждением № 1-4, по адресу: Российская Федерация, г. Севастополь, ул. Мелитопольская, д. 25, без учета стоимости прав на земельный участок	Не применялся	Не применялся	16 402,76	16 402,76	13 668,96
Результаты расчета права собственности:					
Нежилое каменное здание (кадастровый № 91:03:001014:379) общей площадью 164,3 кв. м, по адресу: Российская Федерация, г. Севастополь, ул. Мелитопольская, д. 25, без учета стоимости прав на земельный участок	Не применялся	5 212 088,90	Не применялся	5 212 088,90	4 343 407,42
Нежилое здание, туалет (кадастровый № 91:03:001014:517) общей площадью 3,1 кв. м, по адресу: Российская Федерация, г. Севастополь, ул. Мелитопольская, д. 25, без учета стоимости прав на земельный участок	Не применялся	Не применялся	61 395,94	61 395,94	51 163,28
Подпорная стена № 2 (сооружением) (кадастровый № 91:03:001014:991) площадью застройки 6,0 кв. м, по адресу: Российская Федерация, г. Севастополь, ул. Мелитопольская, д. 25, без учета стоимости прав на земельный участок	Не применялся	Не применялся	28 753,80	28 753,80	23 961,50
Подпорная стена № 3 (сооружение) (кадастровый № 91:03:001014:990) протяженностью 11,0 м, по адресу: Российская Федерация, г. Севастополь, ул. Мелитопольская, д. 25, без учета стоимости прав на земельный участок	Не применялся	Не применялся	8 306,66	8 306,66	6 922,22
Ограждение № 1-4, по адресу: Российская Федерация, г. Севастополь, ул. Мелитопольская, д. 25, без учета стоимости прав на земельный участок	Не применялся	Не применялся	136 689,63	136 689,63	113 908,03

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки:

-Право пользования (ежемесячная арендная плата) объектами недвижимости: нежилое каменное здание

(кадастровый № 91:03:001014:379) общей площадью 164,3 кв. м; нежилое здание, туалет (кадастровый № 91:03:001014:517) общей площадью 3,1 кв. м.; подпорная стена № 2 (сооружение) (кадастровый № 91:03:001014:991) площадью застройки 6,0 кв. м.; подпорная стена № 3 (сооружение) (кадастровый № 91:03:001014:990) протяженностью 11,0 м, ограждения № 1-4, расположенные по адресу: Российская Федерация, г. Севастополь, ул. Мелитопольская, д. 25, без учета стоимости прав на земельный участок, по состоянию на 23.09.2021 г. составила:

42 112 (сорок две тысячи сто двенадцать) руб. 07 коп. с НДС 20%

35 093 (тридцать пять тысяч девяносто три) руб. 38 коп. без НДС

-Право пользования (годовая арендная плата) объектами недвижимости: нежилое каменное здание (кадастровый № 91:03:001014:379) общей площадью 164,3 кв. м; нежилое здание, туалет (кадастровый № 91:03:001014:517) общей площадью 3,1 кв. м.; подпорная стена № 2 (сооружение) (кадастровый № 91:03:001014:991) площадью застройки 6,0 кв. м.; подпорная стена № 3 (сооружение) (кадастровый № 91:03:001014:990) протяженностью 11,0 м, ограждения № 1-4, расположенные по адресу: Российская Федерация, г. Севастополь, ул. Мелитопольская, д. 25, без учета стоимости прав на земельный участок, по состоянию на 23.09.2021 г. составила:

505 344 (пятьсот пять тысяч триста сорок четыре) руб. 73 коп. с НДС 20%

421 120 (четыреста двадцать одна тысяча сто двадцать) руб. 56 коп. без НДС

-Право собственности на нежилое объекты недвижимости: нежилое каменное здание (кадастровый № 91:03:001014:379) общей площадью 164,3 кв. м; нежилое здание, туалет (кадастровый № 91:03:001014:517) общей площадью 3,1 кв. м.; подпорная стена № 2 (сооружение) (кадастровый № 91:03:001014:991) площадью застройки 6,0 кв. м.; подпорная стена № 3 (сооружение) (кадастровый № 91:03:001014:990) протяженностью 11,0 м, ограждения № 1-4, расположенные по адресу: Российская Федерация, г. Севастополь, ул. Мелитопольская, д. 25, без учета стоимости прав на земельный участок, по состоянию на 23.09.2021 г. составила:

5 447 234 (пять миллионов четыреста сорок семь тысяч двести тридцать четыре) руб. 90 коп. с НДС 20%

4 539 362 (четыре миллиона пятьсот тридцать девять тысяч триста шестьдесят два) руб. 45 коп. без НДС

Предполагаемое использование результатов оценки, ограничения и пределы применения итоговой стоимости Объекта оценки: Итоговую величину рыночной стоимости предполагается использовать в целях 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