

ОТЧЕТ №СП/АБ-20/21-16 ОТ 27.07.2021 Г.

**ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ  
НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА (НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ),  
РАСПОЛОЖЕННОЕ ПО АДРЕСУ:  
РЕСПУБЛИКА БАШКОРТОСТАН, ГОРОД ОКТЯБРЬСКИЙ,  
УЛИЦА КЛИНОВА, ДОМ 9, ПОМЕЩЕНИЕ 371**

**Заказчик:**

**ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ «ФОНД ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА РЕСПУБЛИКИ  
БАШКОРТОСТАН»**

**Исполнитель:**

**ООО «АПХИЛЛ»**

## РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

### 1.1. Задание на оценку<sup>1</sup>

<b>Объект оценки:</b>	Недвижимое имущество (нежилое помещение), расположенное по адресу: Республика Башкортостан, город Октябрьский, улица Клинова, дом 9, помещение 371
<b>Состав объекта оценки:</b>	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 159,6 кв. м, кадастровый № 02:57:050601:232.
<b>Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей:</b>	См. Раздел 3
<b>Имущественные права на Объект оценки:</b>	Хозяйственное ведение
<b>Ограничения (обременения) объекта оценки:</b>	Иные ограничения (обременения) прав
<b>Цель оценки:</b>	Определение рыночной стоимости
<b>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:</b>	Для реализации недвижимого имущества
<b>Вид стоимости:</b>	Рыночная стоимость
<b>Дата оценки:</b>	23.07.2021 г.
<b>Дата осмотра:</b>	23.07.2021 г.
<b>Период проведения оценки:</b>	с 23.07.2021 г. по 27.07.2021 г.
<b>Порядок и сроки предоставления информации:</b>	Необходимые для оценки материалы и информация переданы Заказчиком в день заключения договора
<b>Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют:</b>	Отсутствуют
<b>Необходимость привлечения отраслевых экспертов:</b>	Отсутствует
<b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:</b>	См. Раздел 2

### 1.2. Применяемые стандарты оценки

<b>Стандарты оценки, обязательные к применению при осуществлении оценочной деятельности:</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» от 20.05.2015 г.</li> <li>2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» от 20.05.2015 г.</li> <li>3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» от 20.05.2015 г.</li> <li>4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» от 25.09.2014 г.</li> <li>5. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)» от 01.06.2015 г.</li> <li>6. Свод стандартов оценки Саморегулируемой организации оценщиков, членами которой являются оценщики, выполняющие данный Отчет.</li> </ol>
<b>Обоснование применения стандартов оценки</b>	Согласно законодательству РФ, в области оценочной деятельности, ФСО №1, 2, 3, 7, 9, 12 обязательны для применения всеми оценщиками; согласно внутреннему регламенту СРО АО «СПО», Стандарты и Правила оценочной деятельности СРО АО «СПО» обязательны для применения всеми членами СРО АО «СПО»

### 1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике<sup>2</sup>

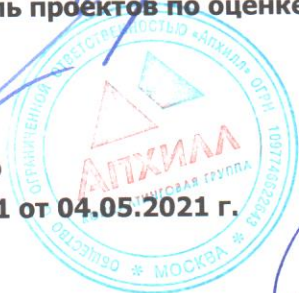
<b>Исполнитель:</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Апхилл». (ОГРН: 1097746622643, дата присвоения ОГРН: 14.10.09 г.) ИНН: 7708706445, КПП: 770801001
<b>Место нахождения Исполнителя:</b>	107140, г. Москва, ул. Верхняя Красносельская, д. 34, пом. V, ком. 1B
<b>Почтовый адрес Исполнителя:</b>	107140, г. Москва, ул. Верхняя Красносельская, д. 34, пом. V, ком. 1B

## 1.4. Основные факты и выводы

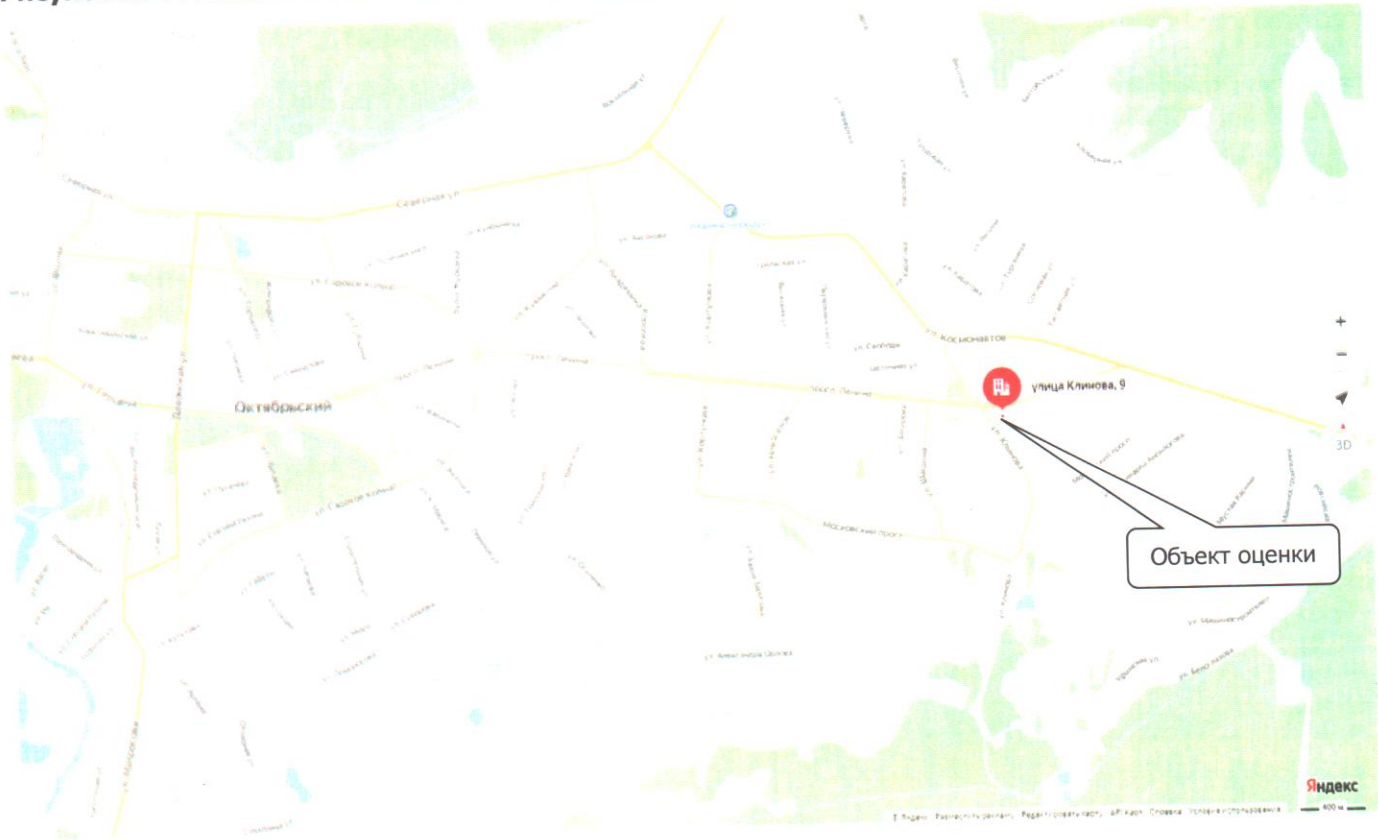
<b>Объект-оценки</b>	Недвижимое имущество (нежилое помещение), расположенное по адресу: Республика Башкортостан, город Октябрьский, улица Клинова, дом 9, помещение 371
<b>Состав объекта оценки:</b>	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 159,6 кв. м, кадастровый № 02:57:050601:232.
<b>Правообладатель оцениваемого имущества:</b>	Государственное унитарное предприятие «Фонд жилищного строительства Республики Башкортостан»
<b>Дата осмотра Объекта оценки:</b>	23.07.2021 г.
<b>Дата оценки:</b>	23.07.2021 г.
<b>Дата составления Отчёта:</b>	27.07.2021 г.
<b>Основание для проведения оценки:</b>	Договор №20/357=04 от 06.11.2020 г.
<b>Имущественные права на Объект оценки:</b>	Хозяйственное ведение
<b>Наличие ограничений (обременений) права:</b>	Иные ограничения (обременения) прав
<b>Ограничения и пределы применения полученного результата:</b>	В соответствии с п. 26 раздела IV Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №256, «Итоговая величина стоимости Объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев»
<b>Балансовая стоимость Объекта оценки, руб.:</b>	5 035 515,79 руб.
<b>Результат оценки стоимости объектов, входящих в состав Объекта оценки, полученный при применении затратного подхода</b>	Не применялся
<b>Результат оценки стоимости Объекта оценки, полученный при применении сравнительного подхода:</b>	5 763 635 (Пять миллионов семьсот шестьдесят три тысячи шестьсот тридцать пять) руб.
<b>Результат оценки стоимости Объекта оценки, полученный при применении доходного подхода:</b>	5 344 177 (Пять миллионов триста сорок четыре тысячи сто семьдесят семь) руб.
<b>Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки на дату оценки с учетом НДС 20%:</b>	<b>5 652 000 (Пять миллионов шестьсот пятьдесят две тысячи) руб.</b>

**М. А. Биричев**  
 Оценщик, Руководитель проектов по оценке

**Г.А. Колосов**  
 Директор по развитию  
 Доверенность № 10/21 от 04.05.2021 г.



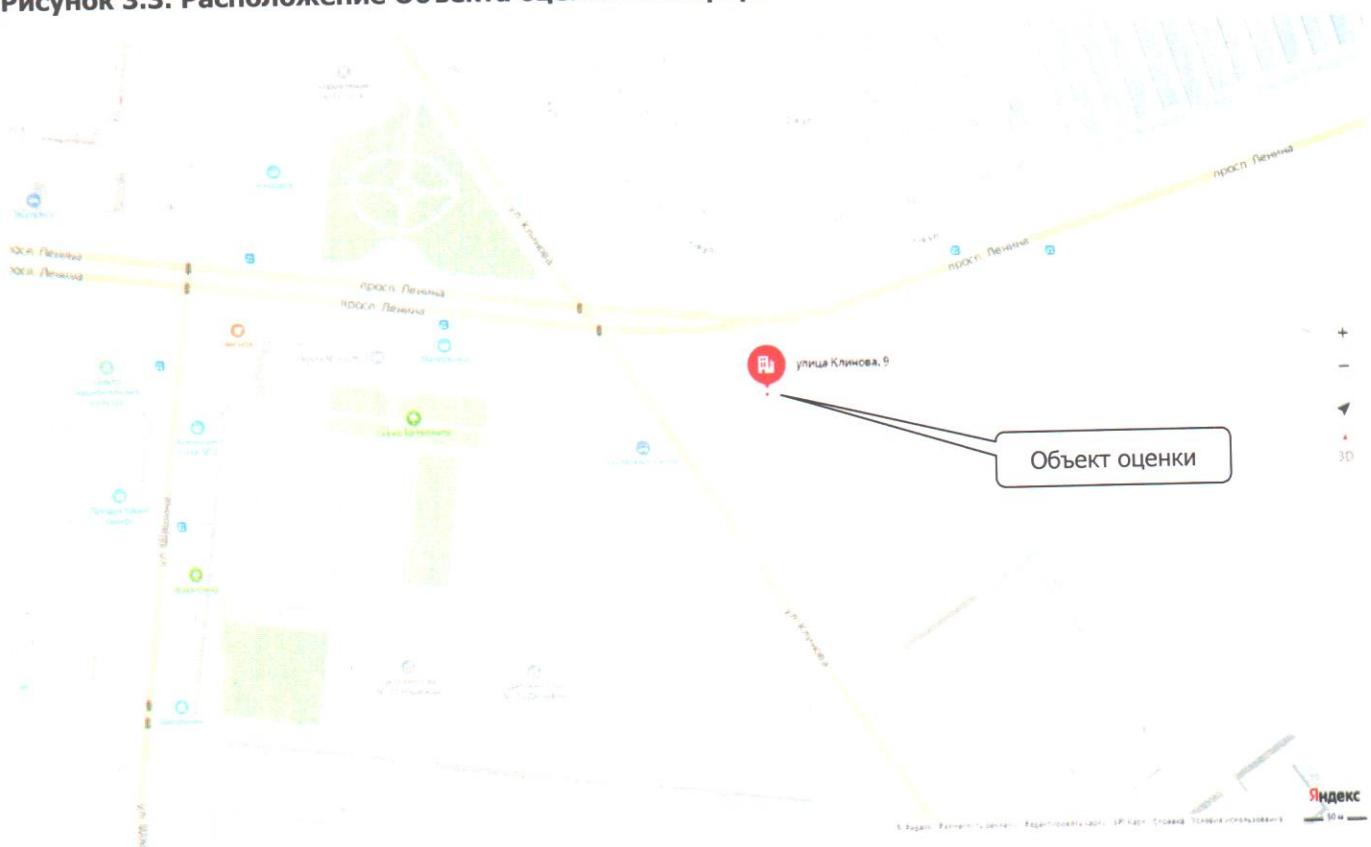
**Рисунок 3.2. Местоположение Объекта оценки на карте города**



Источник: [www.yandex.ru/maps/](http://www.yandex.ru/maps/)

Локальное расположение объекта недвижимого имущества показано на рисунке 3.3.

**Рисунок 3.3. Расположение Объекта оценки в микрорайоне**



На основании изложенной информации составлена характеристика местоположения Объекта оценки, представленная в таблице ниже.

**Таблица 3.2. Местоположение Объекта оценки**

<b>Параметр</b>	<b>Характеристика</b>
Месторасположение	Республика Башкортостан, город Октябрьский, улица Клинова, дом 9, помещение 371
Типичное использование окружающей недвижимости	Жилая индивидуальная и многоэтажная, объекты социально-бытового и административно-культурного назначения
Обеспеченность инфраструктурой	Развитая
Ближайшая остановка общественного транспорта	Остановка «37-й микрорайон» – 200 м
Близость к основным транспортным магистралям	Проспект Ленина – 50 м
Транспортная и пешеходная доступность	Удовлетворительная
Обеспеченность общественным транспортом	Удовлетворительная
Состояние окружающей среды (локальное)	Экологическое состояние окружающей среды в районе местоположения объекта удовлетворительное, характерное для районов города
Экономическое местоположение	Объект расположен в зоне сложившегося района
Плотность застройки	Средняя плотность застройки
Социальная репутация	Социальная инфраструктура в районе, прилегающем к оцениваемому объекту недвижимости, развита. Деловая активность – ниже среднего
Наличие охраняемой/стихийной парковки для автомобилей в пределах пешей доступности	Присутствует
Состояние прилегающей территории	Хорошее (тротуары, пешеходные зоны и пр.)
Внешнее благоустройство	Территория благоустроена, перед Объектом оценки располагаются проезды и тротуары
Наличие деревьев	Присутствуют
Наличие освещения	Присутствует

### **Выводы из анализа местоположения Объекта оценки**

Местоположение Объекта оценки характеризуется хорошей транспортной доступностью и является привлекательным для размещения встроенного помещения коммерческого назначения, не снижающего его стоимость по сравнению с аналогичными объектами.

#### **Основные преимущества Объекта оценки:**

- Расположение объекта на 1 этаже нежилой части жилого дома;
- Объект оценки расположен в районе с устойчивым спросом на данную категорию недвижимости.

#### **Основные недостатки Объекта оценки:**

- Не выявлены.

Таким образом, анализ местоположения не выявил существенных моментов, способных снизить потребительскую ценность Объекта оценки в течение ближайшего времени при условии его текущего использования.

### **3.5. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки**

Согласно Договору на оценку, Объектам оценки является Недвижимое имущество (нежилое помещение), расположенное по адресу: Республика Башкортостан, город Октябрьский, улица Клинова, дом 9, помещение 371.

Общая характеристика и характеристика прав на объекты недвижимости представлена в таблицах ниже.

**Таблица 3.3. Характеристика здания, в котором расположены Объекты оценки**

Показатель	Характеристика
Функциональное назначение здания	Жилой многоквартирный дом со встроенными нежилыми помещениями
Год постройки здания	2018
Планы на снос / реконструкцию / капитальный ремонт	Дом не состоит на учете по постановке на снос, реконструкцию или капитальный ремонт
Этажность здания	9
Стены	Кирпичные с наружной штукатуркой
Перекрытия	Железобетонные сборные
Коммуникации	Электроснабжение, холодное водоснабжение, канализация, центральное отопление, вентиляция

*Источник: данные Заказчика*

Технические характеристики Объекта оценки приведены в нижеследующих таблицах. Описание технического состояния помещений было выполнено на основании осмотра Исполнителем Объекта оценки, а также документов и информации, предоставленной Заказчиком.

**Таблица 3.4. Технические характеристики Объекта оценки**

Наименование	Характеристика
Наименование объекта оценки	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 159,6 кв. м, кадастровый № 02:57:050601:232
Кадастровый номер	02:57:050601:232
Кадастровая стоимость, руб.	4 738 048,39
Право	Хозяйственное ведение
Правоустанавливающие документы	Выписка из ЕГРН от 23.11.2019 г.
Существующие ограничения (обременения) права	Иные ограничения (обременения) прав
Этаж расположения	1 этаж
Функциональное назначение объекта оценки	Нежилое (торгово-офисное)
Общая площадь помещения, кв. м	159,6
Арендопригодная площадь, кв. м	159,6
Внутренняя отделка	Без отделки
Состояние	Требуется выполнение отделочных работ

*Источник: данные Заказчика и результаты осмотра*

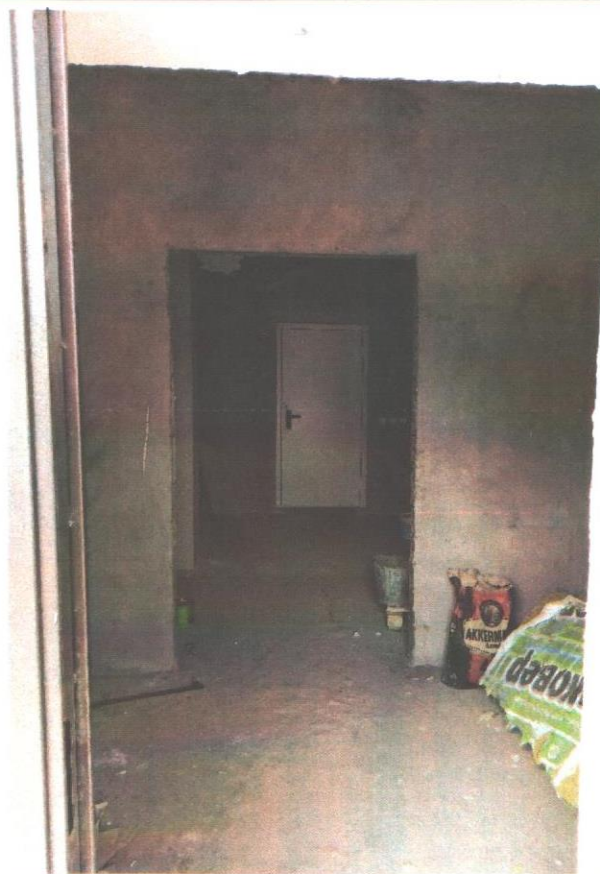
### 3.6. Фотографии Объекта оценки


**Фотография 3.1. Общий вид здания**

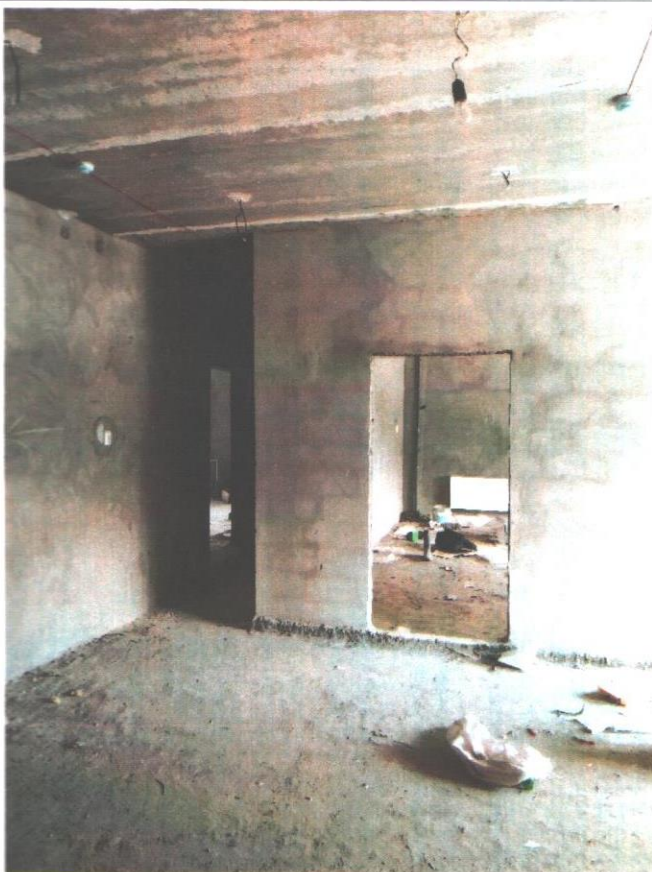
**Фотография 3.2. Адресная табличка**



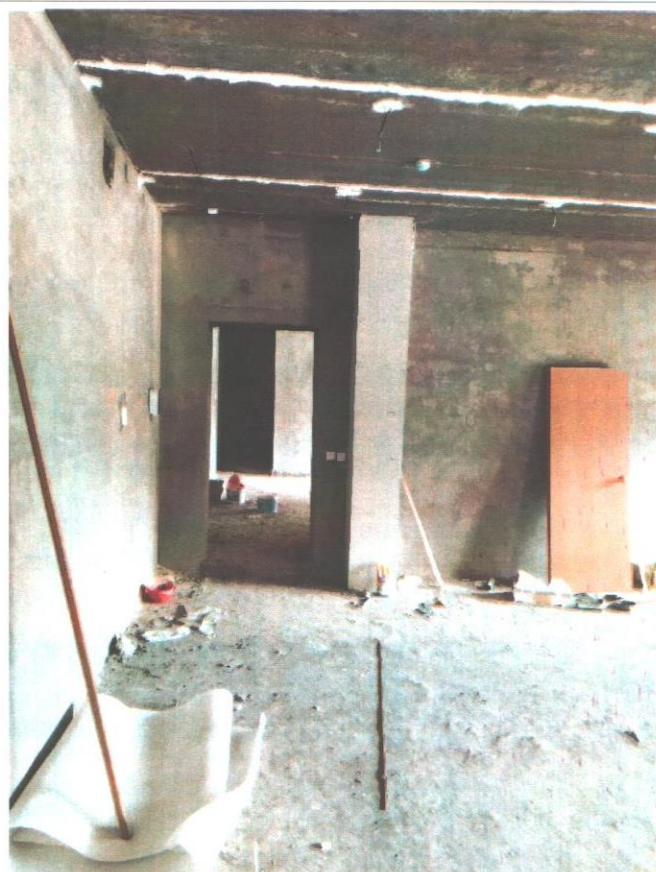
Фотография 3.3. Вход в помещение



Фотография 3.4. Общий вид помещения



Фотография 3.5. Общий вид помещения


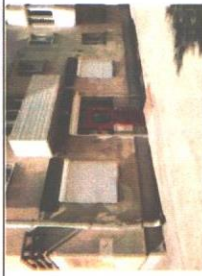





Фотография 3.6. Общий вид помещения





Таблица 7.8. Расчет стоимости прямого метода сравнительного анализа продаж<sup>19</sup>

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
1	Объект	Нежилое помещение торгового-офисного назначения	Нежилое помещение торгового-офисного назначения	Нежилое помещение торгового-офисного назначения	Нежилое помещение торгового-офисного назначения	Нежилое помещение торгового-офисного назначения
2	Фотография объекта					
3	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра объекта	Сайт объявлений АУТТО.ли. АН "Визит" Айгуль Юлия Т. +7-937-830-86-86	Сайт объявлений АУТТО.ли. "Уралстройинвест" Салават Тагатович Т. +7-905-001-55-34	Сайт объявлений АУТТО.ли. АН "Визит" Юлия Т. +7-917-486-01-75	Сайт объявлений АН "Уралстрой" Елена Ра Т. +7-937-335
4	Ссылка		<a href="https://www.avto.ru/bashkortostan_otdelnyy_biznes/kommercheskaya_nedvizhnost_sobstvennogo_pokupatelya_43_m_2164063672">https://www.avto.ru/bashkortostan_otdelnyy_biznes/kommercheskaya_nedvizhnost_sobstvennogo_pokupatelya_43_m_2164063672</a>	<a href="https://www.avto.ru/bashkortostan_otdelnyy_biznes/kommercheskaya_nedvizhnost_sobstvennogo_pokupatelya_42_m_2100446543">https://www.avto.ru/bashkortostan_otdelnyy_biznes/kommercheskaya_nedvizhnost_sobstvennogo_pokupatelya_42_m_2100446543</a>		<a href="https://www.avto.ru/bashkortostan_otdelnyy_biznes/kommercheskaya_nedvizhnost_sobstvennogo_pokupatelya_35_m_21088">https://www.avto.ru/bashkortostan_otdelnyy_biznes/kommercheskaya_nedvizhnost_sobstvennogo_pokupatelya_35_m_21088</a>
5	Цена предложения объекта, с НДС, руб.		2 750 000	3 600 000	2 550 000	1 9
6	Цена предложения объекта, руб./кв.м		63 953	43 531	60 714	
7	Состав предложения объекта, руб./кв.м	Право собственности	0,0%	Право собственности	0,0%	Право собственности
8	Разница между ценами предложения/строга и сделок (торг)	Не для сделки	-8,0%	Предложение	-7,0%	Предложение
9	Условия продажи (предложение)	Рыночные	0,0%	Рыночные	0,0%	Рыночные
10	Период предложения	Июль 2021	0,0%	Июль 2021	0,0%	Июль 2021
11	Местоположение	Республика Башкортостан, г.Октябрьский, ул.Алимова, д.9	Республика Башкортостан, г.Октябрьский, ул.Даванская, д.6	Республика Башкортостан, г.Октябрьский, 34-й микрорайон, д.15А	Республика Башкортостан, г.Октябрьский, 28-й микрорайон, д.7	Республика Башкортостан, г.Октябрьский, ул.Академика Королева, д.13
12	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
13	Наличие выхода на проезжую линию	есть	есть	есть	есть	есть
14	Общая площадь, кв. м	159,6	43,0	82,7	42,0	35,6
15	Расположение помещений в здании (этаж)	I этаж	I этаж	I этаж	I этаж	I этаж
16	Характеристика входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
17	Наличие/отсутствие пандусов	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
18	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
19	Качество отделки	без отделки	улучшенная	повышая	улучшенная	улучшенная
20	Показатель суммарной корректировки по абсолютной величине		-16,0%	-11,0%	-16,0%	-16,0%
21	Коэффициент обратной пропорциональной зависимости суммарной корректировки по абсолютной величине		41,9%	27,4%	41,2%	41,2%
22	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия		2,39	3,65	2,43	
23	Стоимость после введенных корректировок, руб./кв.м		22,14%	33,96%	22,52%	
24	Средневзвешенная величина величинной стоимости оцениваемого объекта, руб./кв.м		40 579	33 647	38 805	
25	Площадь объекта недвижимости, кв. м		36 113			
26	Стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб. с учетом НДС		5 763 635			

Источник: Данные агентов недвижимости, расчеты ООО «Апхимм»

<sup>19</sup> Информация по объектам-аналогам, выставленным на продажу, уточняется Оценщиком по телефону у продавца данного объекта. В связи с этим, возможно расхождение данных, указанных в объявлении (Приложение №3 настоящего Отчета) и используемых Оценщиком в расчетах

## Определение ставки капитализации

Определение ставки дисконтирования и коэффициента капитализации при использовании доходного метода является одной из наиболее сложных и ответственных задач процедуры оценки. Вкладывая свой капитал в недвижимость, инвестор рискует не получить прибыль от приобретенного объекта недвижимости, поэтому, он вправе ожидать в качестве компенсации соответствующую премию за риск в виде процентных надбавок к норме прибыли, которую он мог бы получить, вложив свой капитал в менее рискованное дело, например, положив деньги в надежный банк.

Исходя из данных сборника «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» под ред. Лейфера Л.А. границы доверительного интервала операционных расходов составляют от 10,2% до 12,4% для торговых объектов, для расчета ставка капитализации принята в размере 11,3%.

**Таблица 7.14. Коэффициент капитализации**

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
1. Офисные объекты	10,5%	9,4% – 11,5%
2. Торговые объекты	11,3%	10,2% – 12,4%
3. Объекты свободного назначения	10,6%	9,6% – 11,7%

Источник: Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. «Справочник оценщика недвижимости – 2020»

### 7.7.1.6. Расчет стоимости недвижимого имущества методом капитализации на основании рыночных данных

Реализация **4-ого этапа** в рамках метода капитализации представлена в таблицах ниже.

**Таблица 7.15. Расчет рыночной стоимости в рамках метода капитализации**

Характеристика	Значение
<b>Средневзвешенная ставка аренды, руб./кв. м/месяц с НДС</b>	<b>539</b>
<b>Средневзвешенная ставка аренды, руб./кв. м/год с НДС</b>	<b>6 468</b>
Арендопригодная площадь, кв.м.	159,6
<b>Потенциальный валовой доход, руб./год</b>	<b>1 032 293</b>
Поправка на недосдачу площадей в аренду и недосбор арендной платы	12,0%
<b>Действительный валовой доход, руб./год</b>	<b>908 418</b>
Поправка на операционные расходы	29,5%
Сумма операционных расходов, руб.	304 526
<b>Чистый операционный доход, руб./год</b>	<b>603 892</b>
Коэффициент капитализации	11,3%
<b>Рыночная стоимость 1 кв. м площади Объекта оценки, руб./кв. м с НДС</b>	<b>5 344 177</b>

Источник: расчеты ООО «Апхилл»

Таким образом, в результате проведенных расчетов стоимость недвижимого имущества, определенная в рамках метода капитализации, по состоянию на дату оценки составляет, с учетом НДС:

**5 344 177 (Пять миллионов триста сорок четыре тысячи сто семьдесят семь) руб.**

- Далее для каждого критерия определяется вес по формуле:  $W_{ij} = (a_{ij})/n$ , где  $a_{ij}$  – важность критерия (индекса).
- Полученные веса нормируются:  $W_{ij} = W_{ij} / W$ .

Полученные таким образом величины и представляют собой итоговое значение весов каждого из критериев.

- Проводится реализация описанной процедуры выявления приоритетов для каждой альтернативы по каждому критерию. Таким образом, определяются значения весов каждой альтернативы.
- Производится расчет итоговых весов каждой альтернативы, которые равны сумме произведений весов ценообразующих факторов и соответствующих им весов альтернатив по каждому фактору.
- Результаты расчета весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости Объекта оценки приведены в таблице ниже.

**Таблица 8.1. Расчет весовых коэффициентов для метода прямого сравнительного анализа продаж и метода капитализации**

Учет влияния рыночной ситуации		Балл	Вес	
Затратный подход		0	0,0%	
Сравнительный подход		3	75,0%	
Доходный подход		1	25,0%	
<b>Сумма</b>		<b>4</b>	<b>100%</b>	
Наличие необходимой информации		Балл	Вес	
Затратный подход		0	0,0%	
Сравнительный подход		3	75,0%	
Доходный подход		1	25,0%	
<b>Сумма</b>		<b>4</b>	<b>100%</b>	
Учет специфики объекта		Балл	Вес	
Затратный подход		0	0,0%	
Сравнительный подход		3	75,0%	
Доходный подход		1	25,0%	
<b>Сумма</b>		<b>4</b>	<b>100%</b>	
Учет намерений покупателя и продавца		Балл	Вес	
Затратный подход		0	0,0%	
Сравнительный подход		3	75,0%	
Доходный подход		1	25,0%	
<b>Сумма</b>		<b>4</b>	<b>100%</b>	
Учет цели оценки		Балл	Вес	
Затратный подход		0	0,0%	
Сравнительный подход		2	66,67%	
Доходный подход		1	33,33%	
<b>Сумма</b>		<b>3</b>	<b>100%</b>	
Наименование фактора	Вес фактора	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Учет влияния рыночной ситуации	20%	0,00%	15,00%	5,00%
Наличие необходимой информации	20%	0,00%	15,00%	5,00%
Учет намерений покупателя и продавца	20%	0,00%	15,00%	5,00%
Учет специфики объекта	20%	0,00%	15,00%	5,00%
Учет цели оценки	20%	0,00%	13,33%	6,67%
<b>Весовой коэффициент подхода</b>	<b>100%</b>	<b>0,00%</b>	<b>73,33%</b>	<b>26,67%</b>

## 8.2. Определение рыночной стоимости Объекта оценки

В рамках выполнения настоящей оценки при расчете рыночной стоимости единого объекта недвижимости Исполнитель применял метод прямого сравнительного анализа продаж и метод капитализации, опираясь на значительный объем информации по достаточно репрезентативной, по мнению Исполнителя, выборке объектов недвижимости.

Расчет величины рыночной стоимости единого объекта недвижимости представлен в таблице ниже.

**Таблица 8.2. Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости**

Вид стоимости	Стоимость в рамках подхода, руб. с НДС	Удельный вес подхода	Рыночная стоимость, руб. с НДС
Сравнительным подходом	5 763 635	73,33%	4 226 474
Доходным подходом	5 344 177	26,67%	1 425 292
<b>Итоговая рыночная стоимость Объекта оценки</b>			<b>5 651 766</b>
<b>Итоговая рыночная стоимость Объекта оценки с учетом округления</b>			<b>5 652 000</b>

*Источник: расчеты ООО «Апхилл»*

Итоговая рыночная стоимость объекта недвижимости составляет, с учетом НДС:

**5 652 000 (Пять миллионов шестьсот пятьдесят две тысячи) руб.**

### 8.2.1. Определение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость

В рамках настоящего Отчета определение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость, проводится согласно методике, опубликованной в «Рекомендациях по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки» авторами Лейфер Л. А. и Крайникова Т. В.

Коэффициент определяется согласно Рекомендациям. В таблицах ниже приведены результаты исследований в отношении погрешности результатов оценки.

**Таблица 8.3. Неопределенность величины рыночной стоимости**

Параметр	Активный рынок		Неактивный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал	Среднее	Доверительный интервал
<b>Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов</b>				
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	<b>16,5%</b>	15,6% 17,4%	22,5%	21,3% 23,7%

*Источник: Лейфер Л. А., Крайникова Т. В., Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки»*

Значение неопределенности величины рыночной стоимости принимается равным среднему значению и составляет 16,5%. Расчет возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость, представлено в таблице ниже.

**Таблица 8.4. Возможные границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость**

Объект оценки	Рыночная стоимость, руб. с НДС	Значение неопределенности величины	Нижняя граница интервала	Верхняя граница интервала
Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 159,6 кв. м, кадастровый № 02:57:050601:232	5 652 000	16,50%	4 719 400	6 584 600

*Источник: расчеты ООО «Апхилл»*

## РАЗДЕЛ 9. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

Оценщик, выполнивший данную работу, подтверждает на основании знаний и убеждений, что:

- утверждения и факты, содержащиеся в данном Отчете, являются правильными и корректными;
- анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям и являются нашими личными, независимыми и профессиональными;
- у Оценщика не было текущего имущественного интереса, отсутствует будущий имущественный интерес в оцениваемом объекте, и отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по настоящему договору) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с оцениваемым объектом;
- оплата услуг Оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта и также не связана с заранее predetermined стоимостью или стоимостью, определенной в пользу клиента;
- осмотр Объекта оценки произведен с помощью лиц, указанных в графе «Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке специалистах» Раздела 1 настоящего Отчета;
- анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г.; Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности: ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, утвержденных приказами № 297, № 298, № 299 соответственно, Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации «20» мая 2015 г.; Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» от 25.09.2014 г.; Федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)» от 01.06.2015 г.; Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО №12)» от 17.11.2016 г.; Своду стандартов оценки Саморегулируемой организации оценщиков;
- квалификация Оценщика, участвующего в выполнении Отчета, соответствует профессиональным критериям Саморегулируемой организации оценщиков.

**М.А. Биричев**

**Оценщик**

**Г.А. Колосов**

**Директор по развитию**

**Доверенность № 10/21 от 04.05.2021 г.**

