

ОТЧЕТ №СП/АБ-20/21-14 ОТ 22.06.2021 Г.

**ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ
НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА (НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ),
РАСПОЛОЖЕННОЕ ПО АДРЕСУ:
РЕСПУБЛИКА БАШКОРТОСТАН, ГОРОД УФА, УЛИЦА
ЧЕРНИКОВСКАЯ, ДОМ 16, НОМЕР НА ЭТАЖЕ 253**

Заказчик:

ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ «ФОНД ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА РЕСПУБЛИКИ
БАШКОРТОСТАН»

Исполнитель:

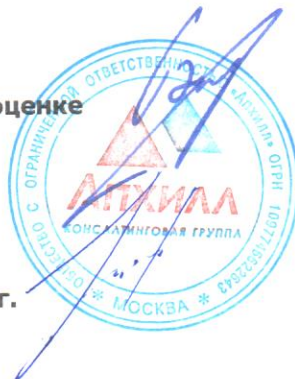
ООО «АПХИЛЛ»

1.4. Основные факты и выводы

Объект-оценки	Недвижимое имущество (нежилое помещение), расположенное по адресу: Республика Башкортостан, город Уфа, улица Черниковская, дом 16, номер на этаже 253
Состав объекта оценки:	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 75,0 кв. м, кадастровый № 02:55:030135:557.
Правообладатель оцениваемого имущества:	Государственное унитарное предприятие «Фонд жилищного строительства Республики Башкортостан»
Дата осмотра Объекта оценки:	18.06.2021 г.
Дата оценки:	18.06.2021 г.
Дата составления Отчёта:	22.06.2021 г.
Основание для проведения оценки:	Договор №20/357=04 от 06.11.2020 г.
Имущественные права на Объект оценки:	Хозяйственное ведение
Наличие ограничений (обременений) права:	Иные ограничения (обременения) прав
Ограничения и пределы применения полученного результата:	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»
Балансовая стоимость Объекта оценки, руб.:	3 180 972,16 руб.
Результат оценки стоимости объектов, входящих в состав Объекта оценки, полученный при применении затратного подхода	Не применялся
Результат оценки стоимости Объекта оценки, полученный при применении сравнительного подхода:	2 743 275 (Два миллиона семьсот сорок три тысячи двести семьдесят пять) руб.
Результат оценки стоимости Объекта оценки, полученный при применении доходного подхода:	2 603 008 (Два миллиона шестьсот три тысячи восемь) руб.
Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки на дату оценки с учетом НДС 20%	2 706 000 (Два миллиона семьсот шесть тысяч) руб.

М. А. Биричев
 Оценщик, Руководитель проектов по оценке

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

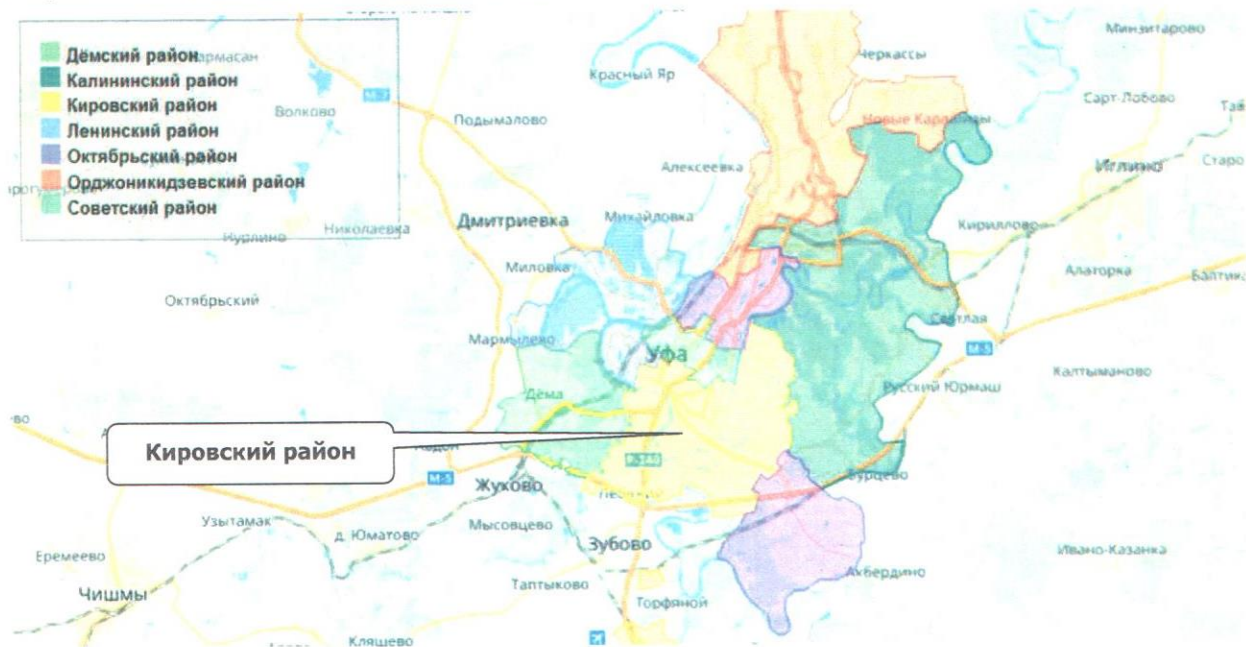


3.4. Расположение Объекта оценки

Краткая характеристика района, в котором расположен Объект оценки⁴

Объект оценки расположен в Кировском районе города Уфа Республика Башкортостан. Расположение района на карте города показано на рисунке 3.1.

Рисунок 3.1. Расположение района на карте г. Уфа



Источник: <https://ufa.antiagent.ru/img/karta/karta-rayonov-ufa.jpg>

Рисунок 3.2. Местоположение Объекта оценки на карте города

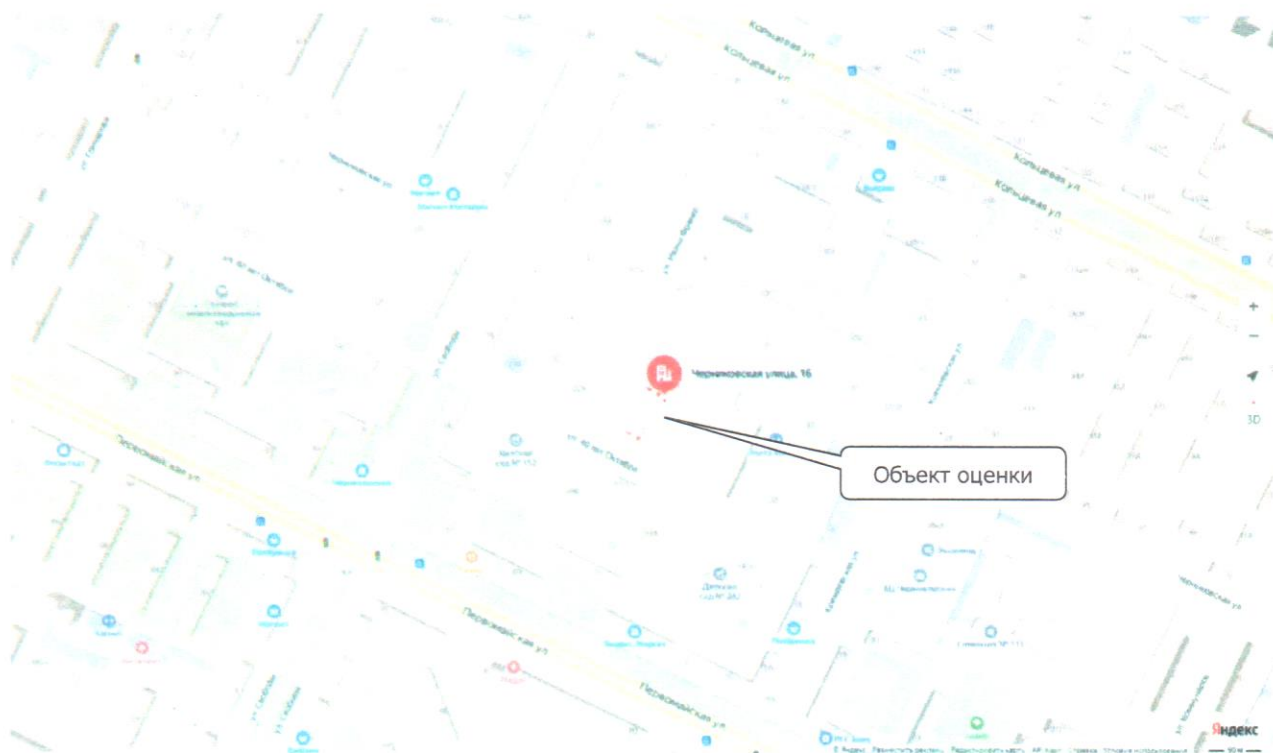


Источник: www.yandex.ru/maps/

⁴ Информация составлена с использованием источников: <https://yandex.ru/maps>

Локальное расположение объекта недвижимого имущества показано на рисунке 3.3.

Рисунок 3.3. Расположение Объекта оценки в микрорайоне



Источник: www.yandex.ru/maps/

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

Таблица 3.2. Местоположение Объекта оценки

Параметр	Характеристика
Месторасположение	Республика Башкортостан, город Уфа, улица Черниковская, дом 16, номер на этаже 253
Типичное использование окружающей недвижимости	Жилая индивидуальная и многоэтажная, объекты социально-бытового и административно-культурного назначения
Обеспеченность инфраструктурой	Развитая
Ближайшая остановка общественного транспорта	Остановка «ул. Кремлевская», «ул. Свободы» – 450 м
Близость к основным транспортным магистралям	Улица Первомайская – 250 м
Транспортная и пешеходная доступность	Хорошее
Обеспеченность общественным транспортом	Хорошее
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 – средняя
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 в 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 Уфа, улица Черниковская, дом 16, номер на этаже 253.

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	2014
Планы на снос / реконструкцию / капитальный ремонт	Дом не состоит на учете по постановке на снос, реконструкцию или капитальный ремонт
Этажность здания	13
Стены	Кирпич
Перекрытия	железобетонные плиты
Коммуникации	Электроснабжение, холодное водоснабжение, канализация, центральное отопление, вентиляция, пожарные гидранты

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 75,0 кв. м, кадастровый № 02:55:030135:557
Кадастровый номер	02:55:030135:557
Кадастровая стоимость, руб.	4 355 175,75
Право	Хозяйственное ведение
Правоустанавливающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права от 16.05.2016 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	75,0
Арендопригодная площадь, кв. м	75,0
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. Прилегающая территория



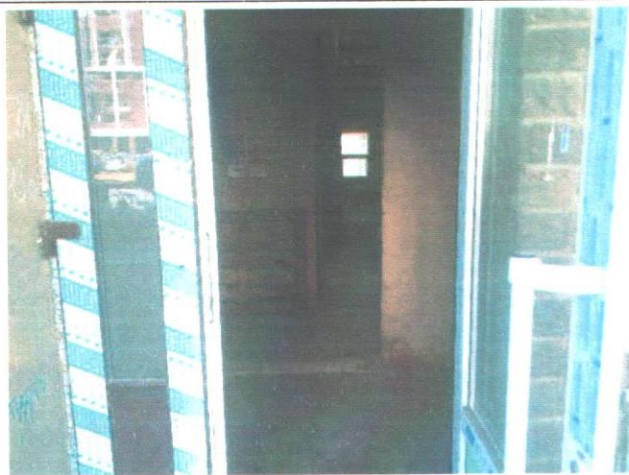
Фотография 3.4. Прилегающая территория



Фотография 3.5. Прилегающая территория



Фотография 3.6. Вход в помещение



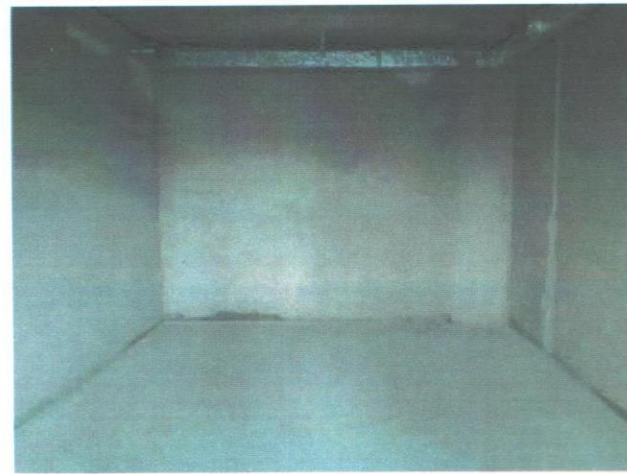
Фотография 3.7. Общий вид помещения



Фотография 3.8. Общий вид помещения



Фотография 3.9. Общий вид помещения



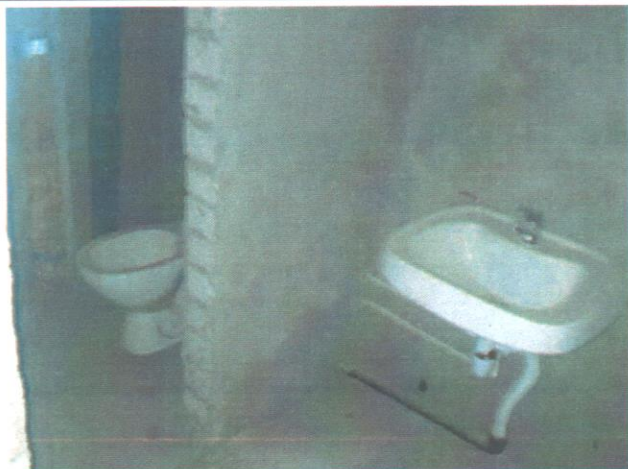
Фотография 3.10. Общий вид помещения



Фотография 3.11. Общий вид помещения



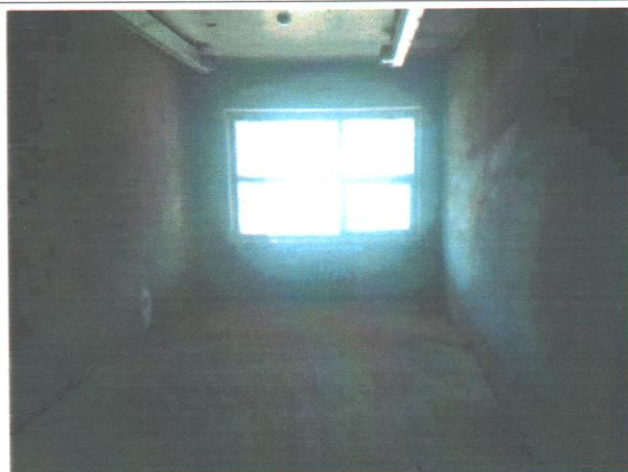
Фотография 3.12. Общий вид помещения



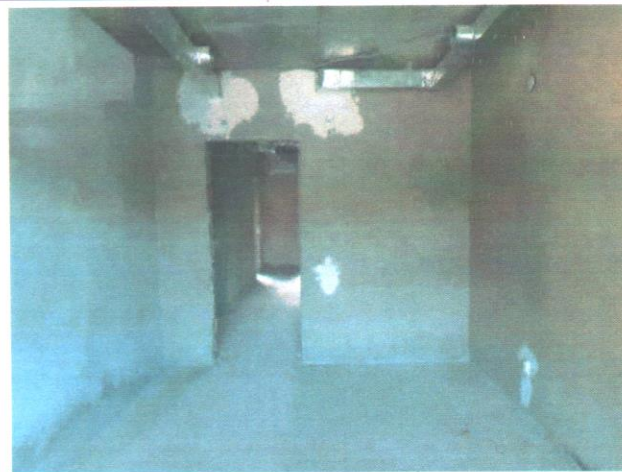
Фотография 3.13. Общий вид помещения



Фотография 3.14. Общий вид помещения



Фотография 3.15. Общий вид помещения



Фотография 3.16. Общий вид помещения








Таблица 7.8. Расчет стоимости рамках метода прямого сравнительного анализа продаж¹¹

№ п/п	Характеристики	Объект оценки		Объект-аналог №1		Объект-аналог №2		Объект-аналог №3	
		Встроенное нежилое помещение офисного назначения	Встроенное нежилое помещение офисного назначения	Встроенное нежилое помещение офисного назначения	Встроенное нежилое помещение офисного назначения	Встроенное нежилое помещение офисного назначения	Встроенное нежилое помещение офисного назначения	Встроенное нежилое помещение офисного назначения	Встроенное нежилое помещение офисного назначения
1	Объект								
2	Фотография объекта								
3	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра объекта	Сайт объявлений AVITO.ру, ФОН "Перспектива24" Терес Елена Т. +7-347-224-24-79	Сайт объявлений AVITO.ру, "Бухгалтер Порт" Нина Т. +7-903-311-10-47	Сайт объявлений AVITO.ру, АН "Род" Варин Латыпов Т. +7-919-140-29-48	Сайт объявлений AVITO.ру, ФОН "Перспектива" Галиуллин Тим Т. +7-347-224-24-79			
4	Ссылка		https://www.avto.ru/obj/komplektnaya_a_nedvizhimost/prodam_pomeshchenie_ovo_bodnogo_paznacheniya_110-1_m_209576_3947	https://www.avto.ru/obj/komplektnaya_a_nedvizhimost/prodam_pomeshchenie_ovo_bodnogo_paznacheniya_82_m_043153728	https://www.avto.ru/obj/komplektnaya_a_nedvizhimost/prodam_pomeshchenie_ovo_bodnogo_paznacheniya_76-2_m_2116889_778	https://www.avto.ru/obj/komplektnaya_a_nedvizhimost/prodam_pomeshchenie_ovo_bodnogo_paznacheniya_76-2_m_2116889_778			
5	Цена предложения объекта, с НДС, руб.		5 500 000	3 284 000	3 590 000	2 400 000			
6	Цена предложения объекта, руб./кв.м		49 935	40 000	47 113	47 1			
7	Состав передаваемых прав	Право собственности	0,0%	Право собственности	0,0%	Право собственности	0,0%	Право собственности	0,0%
8	Разница между ценой предложения/строга и сделок (торг)	Не для сделки	-7,0%	Предложение	-7,0%	Предложение	-7,0%	Предложение	-7,0%
9	Условия продажи (предложения)	Рыночные	0,0%	Рыночные	0,0%	Рыночные	0,0%	Рыночные	0,0%
10	Период предложения	Июнь 2021	0,0%	Июнь 2021	0,0%	Июнь 2021	0,0%	Июнь 2021	0,0%
11	Местоположение	Республика Башкортостан, г.Уфа, ул.Чернышевская, д.16	0,0%	Республика Башкортостан, г.Уфа, ул.Перевальская, д.71/1	0,0%	Республика Башкортостан, г.Уфа, ул.40 лет октября, д.7/1	0,0%	Республика Башкортостан, г.Уфа, ул.Короленко, д.3	0,0%
12	Транспортная доступность	Хорошая	0,0%	Хорошая	0,0%	Хорошая	0,0%	Хорошая	0,0%
13	Наличие выезда на крупную линию	есть	0,0%	есть	0,0%	есть	0,0%	есть	0,0%
14	Общая площадь, кв. м	75,0	110,1	82,1	1,5%	76,2	0,3%	77,0	0,4%
15	Расположение помещений в здании (этаж)	1 этаж	0,0%	1 этаж	0,0%	1 этаж	0,0%	1 этаж	0,0%
16	Характеристика ввода	Отдельный	0,0%	Отдельный	0,0%	Отдельный	0,0%	Отдельный	0,0%
17	Наличие/отсутствие парковок	Присутствует	0,0%	Присутствует	0,0%	Присутствует	0,0%	Присутствует	0,0%
18	Инфраструктура	Развитая	0,0%	Развитая	0,0%	Развитая	0,0%	Развитая	0,0%
19	Качество отделки	без отделки	-23,3%	высококачественная	36,6%	без отделки	0,0%	лучше	-16,0%
20	Показатель Справедливой корректировки по абсолютной величине		36,6%						23,3%
21	Корректировка по абсолютной величине		2,73		11,62		4,29		
22	Вс. объект-аналог с учетом коэффициента соответствия		12,14%	82,53%	19,06%	16,2			
23	Стоимость после инверсионной корректировки, руб./кв.м		37 602	37 743	36 882				
24	Среднеарифметическая величина Рыночной стоимости объектного		36 577						
25	Площадь объекта недвижимости, кв. м		75,0						
26	Стоимость Объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного метода, руб. с учетом НДС		3 743 379						

Источник: данные агентств недвижимости, расчеты ООО «Апхилл»

¹¹ Информация по объектам-аналогам, выставленным на продажу, уточнялась 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

Таблица 7.9. Характеристики Объекта оценки и объектов-аналогов¹²

Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Объект	Встроенное нежилое помещение офисного назначения	Встроенное нежилое помещение офисного назначения	Встроенное нежилое помещение офисного назначения	Встроенное нежилое помещение офисного назначения	Встроенное нежилое помещение офисного назначения
Фотография объекта					
Источники информации	Данные Заказчика и результаты осмотра объекта	Сайт объявлений AVITO.ru, Арендодатель Галина 1. +7-987-258-71-75 https://www.avito.ru/ufa/kommercheskay_a_neдвижимost/sdacha_promeshchene_v_dru_e_neдвижимost/ofs_403_m_2167058367_ebidu_1981822015	Сайт объявлений AVITO.ru, ГК "ПСК-б" Хисматуллина Александра 1. +7-987-610-03-78 https://www.avito.ru/ufa/kommercheskay_a_neдвижимост/promeshchene_svoobodno а_недвижимост/romeshchene_svoobodno а_недвижимост/ofs_73.7_m_984113047_памятнику_73.7_m_984113047	Сайт объявлений AVITO.ru, ГК "ПСК-б" Хисматуллина Александра 1. +7-987-610-03-78 https://www.avito.ru/ufa/kommercheskay_a_neдвижимост/promeshchene_svoobodno а_недвижимост/romeshchene_svoobodno а_недвижимост/ofs_73.7_m_984113047_памятнику_73.7_m_984113047	Сайт объявлений AVITO.ru, ГК "ПСК-б" Хисматуллина Александра 1. +7-987-610-03-78 https://www.avito.ru/ufa/kommercheskay_a_neдвижимост/promeshchene_svoobodno а_недвижимост/romeshchene_svoobodno а_недвижимост/ofs_73.7_m_984113047_памятнику_73.7_m_984113047
Ссылка		110 000	20 150	36 850	53 600
Ставка аренды объекта, руб./месяц, с НДС		379	500	500	500
Ставка аренды объекта, руб./кв. м/месяц, с НДС	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Состав передаваемых прав	Не для сделки	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Разница между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи (предложения)	Июнь 2021	Июнь 2021	Июнь 2021	Июнь 2021	Июнь 2021
Период предложения					
Местоположение	Республика Башкортостан, г.Уфа, ул.Черниковская, д.16	Республика Башкортостан, г.Уфа, ул.Черниковская, д.18	Республика Башкортостан, г.Уфа, ул.Кольцевая, д.51	Республика Башкортостан, г.Уфа, ул.Мира, д.46	Республика Башкортостан, г.Уфа, ул.Максима Горького, д.52
Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Наличие выхода на Красную линию	есть	есть	есть	есть	есть
Общая площадь, кв. м	73	190,0	43,3	73,7	107,2
Расположение помещений в здании (этаж)	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Характеристика входа	Отдельный	Отдельный	Общий	Отдельный	Отдельный
Наличие/отсутствие парковки	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
Качество отделки	улучшенная	улучшенная	улучшенная	улучшенная	улучшенная

Точник: Данные агентств недвижимости, расчеты

Информация по объектам-аналогам, предлагаемым в аренду, уточнялась Оценщиком по телефону у продавца данного объекта. В связи с этим, возможно расхождение данных, указанных в объявлениях (приложение №3 настоящего Отчета) и используемых Оценщиком в расчетах

8.1. Общие сведения о порядке согласования результатов

В соответствии с ФСО №1 «Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки».

В рамках выполнения настоящей оценки Исполнитель применил сравнительный и доходный подходы, основываясь на методе распределения. Единый объект недвижимости был рассчитан двумя методами – метод прямого сравнительного анализа продаж и метод капитализации. В рамках метода капитализации оценка проводилась на основе рыночных данных. Исполнитель получил результаты, которые позволяют прийти к согласованному мнению о стоимости объекта недвижимости как с учетом количественного, так и качественного их значения.

В процессе согласования каждому из результатов, полученных различными методами, придается свой вес. Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего метода зависит от таких факторов, как характер недвижимости, цель оценки и используемое определение стоимости, количество и качество данных, подкрепляющих каждый примененный метод.

При расчете рыночной стоимости были учтены преимущества и недостатки каждого из примененных методов для данного случая оценки.

Краткая характеристика сравнительного подхода

Рыночный (сравнительный) подход при оценке может оказывать очень большое влияние на итоговое согласование стоимости, если имеется рыночная информация по сделкам с объектами, аналогичными оцениваемому. Продажи сопоставимых объектов позволяют оценить отличия Объекта оценки от сопоставимых объектов и получить оцененную рыночную стоимость рассматриваемого объекта недвижимости. Сравнительный подход имеет следующие преимущества:

- это единственный подход, базирующийся на рыночных ценах недвижимости;
- данный подход отражает текущую реальную практику сделок на рынке недвижимости.

Метод анализа иерархий

Согласование результатов производится с использованием метода анализа иерархий (МАИ).

МАИ представляет собой метод согласования результатов, полученных с использованием различных методов оценки и основанных на декомпозиции проблемы согласования результатов и ее представления в виде иерархии.

Для целей согласования результатов используются трехуровневые иерархии, имеющие следующий вид:

- верхний уровень - цель - оценка рыночной стоимости;
- промежуточный уровень - критерии согласования;
- нижний уровень - альтернативы - результаты оценки, полученные различными методами.

Для целей настоящей оценки используются следующие критерии согласования:

- А. Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца;
- Б. Тип, качество, обширность, данных, на основе которых проводится анализ;
- В. Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;
- Г. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость.

После декомпозиции проблемы согласования результатов и ее представления в виде иерархии выполняется нижеследующая последовательность действий.

1. Выявляются приоритеты в критериях путем их попарного сравнения. Для этого строится обратная симметричная матрица, а для попарного сравнения используется шкала отношений.

- Далее для каждого критерия определяется вес по формуле: $W_{ij} = (a_{ij})^1/n$, 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%	
Сумма		4	100%	
Наличие необходимой информации		Балл	Вес	
Затратный подход		0	0,0%	
Сравнительный подход		3	75,0%	
Доходный подход		1	25,0%	
Сумма		4	100%	
Учет специфики объекта		Балл	Вес	
Затратный подход		0	0,0%	
Сравнительный подход		3	75,0%	
Доходный подход		1	25,0%	
Сумма		4	100%	
Учет намерений покупателя и продавца		Балл	Вес	
Затратный подход		0	0,0%	
Сравнительный подход		3	75,0%	
Доходный подход		1	25,0%	
Сумма		4	100%	
Учет цели оценки		Балл	Вес	
Затратный подход		0	0,0%	
Сравнительный подход		2	66,67%	
Доходный подход		1	33,33%	
Сумма		3	100%	
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%
Весовой коэффициент подхода	100%	0,00%	73,33%	26,67%

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 8.2.

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	2 743 275	73,33%	2 011 644
Доходным подходом	2 603 008	26,67%	694 222
Итоговая рыночная стоимость Объекта оценки			2 705 866
Итоговая рыночная стоимость Объекта оценки с учетом округления			2 706 000

Источник: расчеты ООО «Апхилл»

Итоговая рыночная стоимость объекта недвижимости составляет, с учетом НДС:

2 706 000 (Два миллиона семьсот шесть тысяч) 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
Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов				
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	16,5%	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 75,0 кв. м, кадастровый № 02:55:030135:557	2 706 000	16,50%	2 259 500	3 152 500

Источник: расчеты ООО «Апхилл»

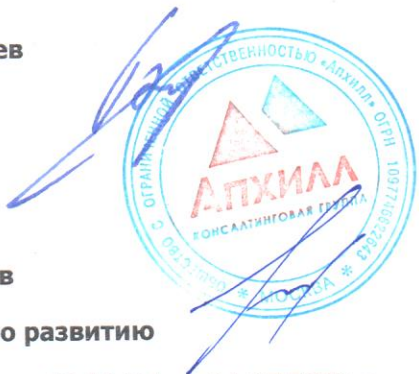
РАЗДЕЛ 9. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

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 предопределенной 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.