

ОТЧЕТ № 191-2021

об оценке рыночной стоимости годовой арендной платы

Объект оценки:

Нежилое помещение – гараж, площадью 221,6 кв.м., расположенное по адресу: Чувашская Республика, г. Цивильск, ул. М.Горького, д. 1 А.

Заказчик:

Администрация Цивильского района Чувашской Республики

Исполнитель:

Общество с ограниченной ответственностью «Эксперт-сервис»

Дата проведения оценки: 16 декабря 2021 года

Дата составления отчета: 22 декабря 2021 года

г. Алатырь, 2021 г.

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Администрация Цивильского района
Чувашской Республики
429900, Чувашская Республика,
г. Цивильск, ул. Маяковского, д.12

В соответствии с договором № 191-2021 от 16 декабря 2021 года между ООО «Эксперт-сервис» (Исполнитель) и Вами (Заказчик), Исполнителем произведена оценка рыночной стоимости годовой арендной платы Нежилое помещение - гараж, площадью 221,6 кв.м., расположенного адресу: Чувашская Республика, г. Цивильск, ул. М.Горького, д. 1 А.

Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998г., Федеральных стандартов оценки: «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. № 297; «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. № 298; «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. № 299; «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2004г. № 611.

При оценке Оценщик исходил из предположения, что Объект оценки не заложен и не обременен долговыми обязательствами и ограничениями на возможное использование территории.

Оценка Объекта оценки проведена по состоянию на дату 16 декабря 2021 года. Работа над отчетом проводилась в период с 16 декабря 2021 г. по 22 декабря 2021 г.

Обращаю Ваше внимание, что это письмо не является Отчетом по оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее. Полная характеристика Объекта оценки, анализ рынка недвижимости, необходимая информация и расчеты представлены в Отчете об оценке, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с его полным текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Произведенный осмотр, расчеты и анализ представленной информации позволяет сделать вывод о том, что:

рыночная стоимость годовой арендной платы нежилое помещение - гараж, площадью 221,6 кв.м., расположенного по адресу: Чувашская Республика, г. Цивильск, ул. М.Горького, д. 1 А, в соответствии с назначением, без учета НДС и коммунальных платежей, составляет:

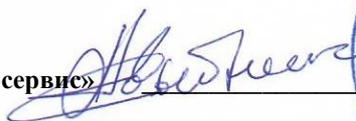
157 150,00 (Сто пятьдесят семь тысяч сто пятьдесят) рублей 00 копеек в год, без учета НДС и коммунальных платежей

Наименование	Площадь (кв. м.)	Местоположение	Рыночная стоимость годовой арендной платы объекта оценки без учета НДС и коммунальных платежей (руб./год)
Нежилое помещение - гараж	221,6	Чувашская Республика, г. Цивильск, ул. М.Горького, д. 1 А.	157 150,00

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по содержанию данного отчета, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услугу, и надеемся на дальнейшее сотрудничество.

С уважением,
Директор ООО «Эксперт-сервис»



А.М. Рыбников

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Исполнитель	ООО «Эксперт-сервис».
Заказчик	Администрация Цивильского района Чувашской Республики
Основание для проведения оценки	Договор № 191-2021 от 16 декабря 2021 года.
Собственник объекта оценки	Администрация Цивильского района Чувашской Республики
Объект оценки	Нежилое помещение - гараж, площадью 221,6 кв.м
Адрес расположения объекта оценки	Чувашская Республика, г. Цивильск, ул. М.Горького, д. 1 А.
Вид оцениваемой стоимости	Рыночная
Цель оценки	Определение рыночной стоимости годовой арендной платы
Задача (назначение) оценки	Определение рыночной стоимости годовой арендной платы
Разрешенное использование	-
Характер текущего пользования	Нежилое
Состав оцениваемых прав	Муниципальная собственность
Наиболее эффективное использование	По назначению
Маркетинговое время	6 месяцев
Дата оценки	16 декабря 2021 г.
Дата осмотра объекта	16 декабря 2021 г.
Сроки проведения работ	с 16 декабря 2021 по 22 декабря 2021 г.
Дата подготовки отчета	22 декабря 2021 г.
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	
Итоговая величина рыночной стоимости годовой арендной платы объекта оценки, без учета НДС и коммунальных платежей, руб./год	157 150,00
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Интервал в пределах 30%

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	Нежилое помещение - гараж, площадью 221,6 кв.м
Адрес расположения объекта оценки	Чувашская Республика, г. Цивильск, ул. М.Горького, д. 1 А.
Балансовая/остаточная стоимость, руб.	-
Год постройки /создания/ объекта и ввода в эксплуатацию	-
Характер текущего пользования	
Состав оцениваемых прав	Муниципальная собственность
Имущественные права на объект оценки	Муниципальная собственность
Правоустанавливающие документы	-
Сведения об обременениях и ограничениях наложенных на объект оценки (сервитуты)	Нет данных
Цель оценки	Определение рыночной стоимости годовой арендной платы
Вид стоимости	Рыночная
Дата оценки	16 декабря 2021 г.
Срок проведения оценки	с 16 декабря 2021 по 22 декабря 2021 г.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для принятия управленческих решений

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОРГАНИЗАЦИИ, ПРОВОДЯЩЕЙ ОЦЕНКУ

Заказчик	Муниципальное учреждение Администрация Цивильского района Чувашской Республики
Реквизиты Заказчика	429900, Чувашская Республика, г. Цивильск, ул. Маяковского, д.12. Тел./факс: 8(83545)21-2-15, 21-3-63 E-mail: zivil@cap.ru ИНН 2115002569, КПП 211501001, ОГРН 1022102828549 от 09.09.2002г. р/с 4020481080000100242 в ГРКЦ НБ Чувашской Республики Банка России БИК 049706001 л/с 03153ЧП0012
Исполнитель	Общество с ограниченной ответственностью «Эксперт-сервис»

Реквизиты исполнителя:	429820, Чувашская Республика, г. Алатырь, ул. Ленина, д. 3 Тел. 8(83531)2-19-80, e-mail: ocenitena-5@mail.ru ИНН 2122006959, КПП 212201001, ОГРН 1122131000122 от 31.08.2012г. р/с 40702810311190000186 в АО «Россельхозбанк» Дополнительный офис № 3349/11/19 г. Алатырь, БИК 049706752, к/с 30101810600000000752.
Страховой полис исполнителя:	Ответственность профессиональной деятельности ООО «Эксперт-Сервис» СПАО «Ингосстрах» на сумму 5 000 000 рублей (Договор обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности № 433-550-103802/20 от 17.12.2020г.), период страхования: с 12.12.2020 г. по 11.12.2021 г.
Специалисты Оценщики	Рыбников Алексей Михайлович 429802, Чувашская Республика, Алатырский р-н, с. Стемасы, ул. Юбилейная, д. 218 Член Саморегулируемая организация оценщиков Ассоциация «Русское общество Оценщиков», адрес СРО: г. Москва, ул. Н. Басманная, д. 21, стр. 1, рег. номер Оценщика по реестру учетный № 7714064314, дата включения в реестр 22.07.2020г. Гражданская ответственность профессиональной деятельности Оценщика застрахована СПАО «ИНГОССТРАХ» на сумму 300000 рублей (страховой полис № 433-121121/20 /0325R/776/00001/20 - 008123 от 04.06.2020 г.), период страхования: с 01.07.2020 г. по 31.12.2021 г. Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости» №029915-1 от 24.09.2021г. Страховой стаж оценщика – 4 года. Единолично выполнил оценку рыночной стоимости объекта оценки

10.2. Заключение (Итоговая величина стоимости)

Анализ рынка и проведенные расчеты, а также все сделанные оценщиком при осуществлении оценки суждения, допущения и использованная информация позволяют сделать вывод, что наиболее вероятное значение рыночной стоимости годовой арендной платы Нежилое помещение - гараж, площадью 221,6 кв.м., расположенных по адресу: Чувашская Республика, г. Цивильск, ул. М.Горького, д. 1 А, без учета НДС и коммунальных платежей, округленно составляет:

157 150,00 (Сто пятьдесят семь тысяч сто пятьдесят) рублей 00 копеек в год, без учета НДС и коммунальных платежей

Наименование	Площадь (кв. м.)	Местоположение	Рыночная стоимость годовой арендной платы объекта оценки без учета НДС и коммунальных платежей (руб./год)
Нежилое помещение - гараж	221,6	Чувашская Республика, г. Цивильск, ул. М.Горького, д. 1 А.	157 150,00

10.3. Ограничения и пределы применения полученного результата

Полученный результат может быть использован Заказчиком лишь с учетом следующих ниже ограничений:

- Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, является рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если со дня составления отчета об оценке до дня совершения сделки с объектом оценки или дня представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев;

- Результат оценки достоверен лишь в рамках той задачи оценки, которая была сообщена оценщику Заказчиком при заключении договора на оценку;

- Цена, установленная в случае заключения реальной сделки, может отличаться от стоимости, определенной в настоящем отчете вследствие таких факторов как: мотивы сторон, умение сторон вести переговоры, условия сделки и иные существенные факторы, непосредственно относящиеся к Объекту оценки и не представленные Оценщику.

10.4. Возможные границы интервала стоимости

Согласно требований Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» от 25 сентября 2014 г. № 611 п.30. «После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о

возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное».

В виду вероятностной природы рынка и неизбежного субъективного компонента в процессе оценки не предоставляется возможным получить точное значение рыночной стоимости, ниже указанный интервал в котором может находится стоимости объект оценки рассчитан согласно: Справочника «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки. среднее значение полуширины интервала составляет 30% (пп.25 и 26 ФСО №1 и п.30 ФСО №7)». Часть 1: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород 2015 год.

Оценщик



А.М. Рыбников