

ОТЧЕТ № 192-2021

об оценке рыночной стоимости годовой арендной платы

Объект оценки:

Нежилые помещения общей площадью 547,7 кв.м., расположенное по адресу: Чувашская Республика, г. Цивильск, ул. Горького, д. 1.

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 № 192-2021 от 16 декабря 2021 года между ООО «Эксперт-сервис» (Исполнитель) и Вами (Заказчик), Исполнителем произведена оценка рыночной стоимости годовой арендной платы нежилых помещений, общей площадью 547,7 кв.м., расположенного адресу: Чувашская Республика, г. Цивильск, ул. Горького, д. 1.

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 отчёту 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 отчётом 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 нежилых помещений, общей площадью 547,7 кв.м., расположенного по адресу: Чувашская Республика, г. Цивильск, ул. Горького, д. 1, в соответствии с назначением, без учета НДС и коммунальных платежей, составляет:

354 770,00 (Триста пятьдесят четыре тысячи семьсот семьдесят) 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)
Нежилые помещения	547,7	Чувашская Республика, г. Цивильск, ул. Горького, д. 1.	354 770,00

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 № 192-2021 от 16 декабря 2021 года.
Собственник объекта оценки	Администрация Цивильского района Чувашской Республики
Объект оценки	нежилых помещений, общей площадью 547,7 кв.м
Адрес расположения объекта оценки	Чувашская Республика, г. Цивильск, ул. Горького, д. 1.
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	354 770,00
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Интервал в пределах 30%

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	нежилых помещений, общей площадью 547,7 кв.м
Адрес расположения объекта оценки	Чувашская Республика, г. Цивильск, ул. Горького, д. 1.
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 нежилых помещений, общей площадью 547,7 кв.м., расположенных по адресу: Чувашская Республика, г. Цивильск, ул. Горького, д. 1, без учета НДС и коммунальных платежей, округленно составляет:

354 770,00 (Триста пятьдесят четыре тысячи семьсот семьдесят) 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)
Нежилые помещения	547,7	Чувашская Республика, г. Цивильск, ул. Горького, д. 1.	354 770,00

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

