

Общество с ограниченной ответственностью  
**«ТАИР»**  
Краснодарский край, г.Геленджик, ул.Горького,7/3,  
тел.(86141) 3-31-50

---

**«УТВЕРЖДАЮ»**

Директор ООО «ТАИР»



А.Г.Сизоненко

**Порядковый номер отчета:**

**№ 53 - 22**

**Дата составления отчета:**

**« 11 » мая 2021 г.**

## **ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ**

### **рыночной стоимости арендной платы за объект недвижимого имущества**

**Объект оценки:** арендная плата за нежилые помещения согласно списку

**Местонахождение объекта недвижимого имущества:** Краснодарский край, г.Геленджик, с.Дивноморское, ул.О.Кошевого, дом № 4

**Собственник объекта недвижимого имущества:** Муниципальное образование город-курорт Геленджик Краснодарского края

**Заказчик:** Муниципальное бюджетное учреждение культуры «Централизованная клубная система Дивноморского сельского округа» муниципального образования город-курорт Геленджик

**Дата оценки (дата определения стоимости объекта):** 28.04.2022 г.

г.Геленджик  
2022 г.



Директору МБУК «ЦКС ДСО»  
Мурашевой И.В.

Уважаемая Ирина Вячеславовна!

На основании договора оказания услуг на проведение оценки № 53 - 22 от 28.04.2022 г. мы произвели определение рыночной стоимости арендной платы за нежилые помещения, расположенные по адресу: Краснодарский край, г.Геленджик, с.Дивноморское, ул.О.Кошевого, дом № 4, перечень которых приведен ниже в таблице:

№ п/п	Наименование объекта	Общая площадь, кв.м	Этаж расположения	Вид арендной платы
1	Нежилое помещение № 22	73,9	1	ежемесячная за 1 кв.м часовая
2	Нежилое помещение № 28	270,2	1	ежемесячная за 1 кв.м часовая
3	Нежилое помещение № 40	45,9	2	часовая
4	Нежилое помещение № 41	24,2	2	часовая
5	Нежилое помещение № 44	213,4	2	часовая

Дата оценки (дата определения стоимости): 28.04.2022 г.

Оценка производилась в соответствии требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.98 г. (в ред. Федеральных законов от 21.12.2001 N 178-ФЗ, от 21.03.2002 N 31-ФЗ, от 14.11.2002 N 143-ФЗ, от 10.01.2003 N 15-ФЗ, от 27.02.2003 N 29-ФЗ, от 22.08.2004 N 122-ФЗ, от 05.01.2006 N 7-ФЗ, от 27.07.2006 N 157-ФЗ, от 05.02.2007 N 13-ФЗ, от 13.07.2007 N 129-ФЗ, от 24.07.2007 N 220-ФЗ, от 30.06.2008 N 108-ФЗ, от 07.05.2009 N 91-ФЗ, от 17.07.2009 N 145-ФЗ, от 27.12.2009 N 343-ФЗ, от 27.12.2009 N 374-ФЗ, от 22.07.2010 N 167-ФЗ, от 28.12.2010 N 431-ФЗ, от 01.07.2011 N 169-ФЗ, от 11.07.2011 N 200-ФЗ, от 21.11.2011 N 327-ФЗ, от 30.11.2011 N 346-ФЗ, от 03.12.2011 N 383-ФЗ, от 07.06.2013 N 113-ФЗ, от 02.07.2013 N 185-ФЗ, от 23.07.2013 N 249-ФЗ, от 12.03.2014 N 33-ФЗ, от 04.06.2014 N 143-ФЗ, от 23.06.2014 N 171-ФЗ, от 21.07.2014 N 225-ФЗ, от 31.12.2014 N 499-ФЗ, от 08.03.2015 N 48-ФЗ, от 08.06.2015 N 145-ФЗ, от 13.07.2015 N 216-ФЗ, от 13.07.2015 N 224-ФЗ, от 29.12.2015 N 391-ФЗ, от 26.04.2016 N 111-ФЗ, от 02.06.2016 N 172-ФЗ, от 03.07.2016 N 360-ФЗ, от 03.07.2016 N 361-ФЗ, от 29.07.2017 N 274-ФЗ, от 03.08.2018 N 312-ФЗ, от 28.11.2018 N 451-ФЗ, от 18.03.2020 N 66-ФЗ, от 31.07.2020 N 269-ФЗ, от 11.06.2021 г. № 170-ФЗ, от 02.07.2021 г. № 351-ФЗ, с изменениями, внесенными Федеральными законами от 18.07.2009 N 181-ФЗ, от 28.07.2012 N 144-ФЗ, Постановлением Конституционного Суда РФ от 05.07.2016 N 15-П), нормами федеральных стандартов оценки ФСО №1 «Общие понятия, подходы и требования к проведению оценки», ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости», ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденных приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297, №298, №299, ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611, Стандартами и правилами оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков».

Результаты оценки, проведенные расчеты и анализ для объекта оценки приведены в отчете, следующем ниже. Настоящий отчет действителен только с учетом приведенных в отчете допущений и ограничений. Отдельные части отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений. Обращаю внимание, что это письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее, а сама оценка производилась на основании анализа представленных документов, визуального осмотра и обмеров.

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже отчете об оценке объекта, мы пришли к заключению, что рыночная стоимость арендной платы за нежилые помещения, перечень которых приведен ниже в таблице, по состоянию на **дату оценки** с учетом НДС составляет:



№ п/п	Наименование объекта	Вид арендной платы	Арендная плата, с учетом НДС, руб. за 1 кв.м в месяц	Арендная плата, с учетом НДС, руб. в час
1	Нежилое помещение № 22	ежемесячная за 1 кв.м	730	-
		часовая	-	280
2	Нежилое помещение № 28	ежемесячная за 1 кв.м	730	-
		часовая	-	280
3	Нежилое помещение № 40	часовая	-	220
4	Нежилое помещение № 41	часовая	-	220
5	Нежилое помещение № 44	часовая	-	650

Всю информацию и анализ, использованные для оценки стоимости Вы найдете в соответствующих разделах отчета.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по методике ее проведения, использованной нами, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим, Вас, за возможность оказать Вам услугу.

С уважением, директор ООО «ТАИР»



Сизоненко А. Г.



## РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

### 1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

**Основание для проведения оценки:** договор об оказании услуг на проведение оценки № 53-22 от 28.04.2022 г..

**Общая информация, идентифицирующая Объект оценки:** арендная плата за нежилые помещения, расположенные по адресу: Краснодарский край, г.Геленджик, с.Дивноморское, ул.О.Кошевого, дом № 4, перечень которых приведен ниже в таблице:

№ п/п	Наименование объекта	Общая площадь, кв.м	Этаж расположения	Вид арендной платы
1	Нежилое помещение № 22	73,9	1	ежемесячная за 1 кв.м
				часовая
2	Нежилое помещение № 28	270,2	1	ежемесячная за 1 кв.м
				часовая
3	Нежилое помещение № 40	45,9	2	часовая
4	Нежилое помещение № 41	24,2	2	часовая
5	Нежилое помещение № 44	213,4	2	часовая

Итоговая величина **рыночной стоимости** объекта оценки, определенная единственно возможным подходом (сравнительным подходом), составляет на дату оценки:

№ п/п	Наименование объекта	Вид арендной платы	Арендная плата, с учетом НДС, руб. за 1 кв.м в месяц (результат цифрами и прописью)	Арендная плата, с учетом НДС, руб. в час (результат цифрами и прописью)
1	Нежилое помещение № 22	ежемесячная за 1 кв.м	730 (Семьсот тридцать)	-
		часовая	-	280 (Двести восемьдесят)
2	Нежилое помещение № 28	ежемесячная за 1 кв.м	730 (Семьсот тридцать)	-
		часовая	-	280 (Двести восемьдесят)
3	Нежилое помещение № 40	часовая	-	220 (Двести двадцать)
4	Нежилое помещение № 41	часовая	-	220 (Двести двадцать)
5	Нежилое помещение № 44	часовая	-	650 (Шестьсот пятьдесят)

**Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:** использование результатов оценки для иных целей, кроме предполагаемых – для оформления договоров аренды объектов недвижимого имущества, находящихся в муниципальной собственности.

### 1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

**1.Объект оценки:** арендная плата за нежилые помещения, согласно списку. Список с перечнем объектов представлен ниже в таблице.

№ п/п	Наименование объекта	Общая площадь, кв.м	Этаж расположения	Вид арендной платы
1	Нежилое помещение № 22	73,9	1	ежемесячная за 1 кв.м
				часовая
2	Нежилое помещение № 28	270,2	1	ежемесячная за 1 кв.м
				часовая
3	Нежилое помещение № 40	45,9	2	часовая
4	Нежилое помещение № 41	24,2	2	часовая



№ п/п	Наименование объекта	Общая площадь, кв.м	Этаж расположения	Вид арендной платы
5	Нежилое помещение № 44	213,4	2	часовая

Балансовая стоимость нежилого здания, нежилые помещения в котором сдаются в аренду, составляет 1,00 руб..

**2.Местоположение объекта недвижимого имущества:** Краснодарский край, г.Геленджик, с.Дивноморское, ул.О.Кошевого, дом № 4.

**3.Сведения о Собственнике объекта недвижимого имущества:** Муниципальное образование город-курорт Геленджик Краснодарского края, место нахождения: г.Геленджик, ул.Революционная, 1. Устав зарегистрирован Управлением юстиции Администрации Краснодарского края 16 марта 1999 г.. ОГРН 1022300777840, дата регистрации 04 сентября 1995 года.

**4.Имущественные права на объект недвижимого имущества:**

Нежилое здание, в котором находятся сдаваемые в аренду нежилые помещения, является собственностью Муниципального образования город – курорт Геленджик Краснодарского края, на основании постановления администрации муниципального образования город-курорт Геленджик от 30.04.2015 г. № 1492, акта приема – передачи от 30.04.2015 г. передано в оперативное управление муниципальному бюджетному учреждению культуры «Централизованная клубная система Дивноморского сельского округа» муниципального образования город-курорт Геленджик, управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю 08.06.2015 г. выдано Свидетельство о государственной регистрации права. Земельный участок, занимаемый зданием, предоставлен в постоянное (бессрочное) пользование муниципальному бюджетному учреждению культуры «Централизованная клубная система Дивноморского сельского округа» муниципального образования город-курорт Геленджик на основании постановления администрации муниципального образования город-курорт Геленджик от 31.03.2011 г., управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю 13.05.2011 г. выдано Свидетельство о государственной регистрации права 23-АИ 817368.

**5.Цель оценки:** определение рыночной стоимости объекта оценки.

**6.Предполагаемое использование результатов оценки:** для оформления договоров аренды объектов недвижимого имущества, находящихся в муниципальной собственности.

**7.Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки:** использование результатов оценки для иных целей, кроме предполагаемых, не рекомендуется.

**8.Вид определяемой стоимости:** рыночная стоимость.

**9.Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав:** право собственности, право пользования по договору аренды. Сведения об обременениях (ограничениях) – не зарегистрированы.

**10.Текущее использование объекта оценки:** используется по своему назначению.

**11.Дата оценки (дата определения стоимости), по состоянию на которую оценивается стоимость объекта оценки:** 28 апреля 2022 г..

**12.Дата осмотра объекта оценки:** 28 апреля 2022 г..

**13.Срок проведения оценки:** 7 рабочих дней с момента начала оценки. Начало – подписание договора на оказание услуг на проведение оценки и предоставление Заказчиком сведений и копий документов, согласованных сторонами.

**14.Характеристики объекта оценки:** характеристики сдаваемых в аренду нежилых помещений приведены в соответствии со Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 08.06.2015 г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и



картографии по Краснодарскому краю; Свидетельством о государственной регистрации права 23-АИ 817368, выданным 13.05.2011 г. управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю; техническим паспортом, выполненным Геленджикским отделением филиала ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» по Краснодарскому краю, инвентарный номер 1520.

#### **15. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:**

- нежилое помещение № 28 (холл), учитывая его функциональное назначение и планировку, предполагается к сдаче в аренду частями;
- суждение Оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки, после проведения процедуры согласования и указания итогового результата, в рамках настоящей оценки не приводится;
- на усмотрение Оценщика в соответствии с действующим законодательством.

### **1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ**

Муниципальное бюджетное учреждение культуры «Централизованная клубная система Дивноморского сельского округа» муниципального образования город-курорт Геленджик (МБУК «ЦКС ДСО»), ИНН 2304037711, ОГРН 1022300770029, дата регистрации 28 июня 2002 года, место нахождения: 353490, Краснодарский край, г. Геленджик, с. Дивноморское, ул. О. Кошевого, дом № 4.

### **1.4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ**

**Исполнитель – юридическое лицо, заключившее договор на оценку:** общество с ограниченной ответственностью «ТАИР»,  
ИНН 2304003078.

ОГРН 1022300768896, дата регистрации 29.09.1993 года.

Место нахождения: 353460, Россия, Краснодарский край, г. Геленджик, ул. Горького, дом №7, к.3.  
Телефон: (86141) 3-31-50.

E-mail: [geltair@mail.ru](mailto:geltair@mail.ru).

Гражданская ответственность ООО «ТАИР» застрахована – полис страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности № 3642R/776/03842/21, выдан АО «АльфаСтрахование», место и дата выдачи полиса: г. Краснодар, 15.10.2021 г. (лимит возмещения 30 000 000 рублей), срок действия договора страхования с 20 октября 2021 г. по 19 октября 2022 г. включительно.

Общество с ограниченной ответственностью «ТАИР» соответствует требованиям, установленным ст. 15.1 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.

Требования о независимости юридического лица в соответствии с п. 16 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. выполнены.

#### **Сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора:**

*Быстрыкова Александра Михайловна* – оценщик, член саморегулируемой организации – Ассоциации «Русское общество оценщиков» (РОО), г. Москва, 1-й Басманный переулок, дом 2А, строение 1, офис 5, ИНН 9701159733, ОГРН 1207700240813, дата регистрации 17.07.2020 г., 22.07.2020 г. выдано Свидетельство о государственной регистрации некоммерческой организации, учетный № 7714064314, рег. № 0003 в ЕГРСРОО от 09.07.2007 г. (с 22.07.2020 г. Ассоциации «Русское общество оценщиков» является полным правопреемником имущественных и неимущественных прав, обязанностей и обязательств и по ним реорганизованной Общероссийской общественной организации «Русское общество оценщиков», ИНН 7708022445, ОГРН 1027700149146).

Включена в реестр оценщиков 09.07.2018 г. регистрационный № 010299.

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 020596-1 от 04.06.2021 г. (бланк 013473 – КА1), выдан на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр» от 04.06.2021 г. № 202 по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости». Срок действия квалификационного аттестата – до 04.06.2024 г.