

Общество с ограниченной ответственностью

«ТАИР»

Краснодарский край, г.Геленджик, ул.Горького,7/3,
тел.(86141) 3-31-50, факс (86141) 3-25-83

«УТВЕРЖДАЮ»



Директор ООО «ТАИР»

А.Г.Сизоненко

Порядковый номер отчета:

№ 40 - 22

Дата составления отчета:

« 07 » апреля 2022 г.

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

рыночной стоимости арендной платы за объект недвижимого имущества

Объект оценки: ежемесячная арендная плата за нежилые помещения № 6, № 7 общей площадью 20,8 кв.м в здании Дом культуры, лит.А,а

Местонахождение объекта недвижимого имущества: Краснодарский край, г.Геленджик, с.Азербиевка, ул.Октябрьская, дом № 49

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): 28.03.2022 г.

г.Геленджик
2022 г.

СОДЕРЖАНИЕ

ИНФОРМАЦИОННОЕ ПИСЬМО	3
РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	3
1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	4
1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ.....	5
1.4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	5
1.5. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ (СЕРТИФИКАТ СТОИМОСТИ).....	6
1.6. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	7
1.7. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ СТАНДАРТЫ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	7
1.8. ТЕРМИНОЛОГИЯ.....	8
1.9. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ (ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ)	10
РАЗДЕЛ 2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	11
2.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
2.2. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	11
2.3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
2.4. ОБЗОР СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИХ УСЛОВИЙ РЕГИОНА.....	12
2.5. АНАЛИЗ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ И РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА-КУРОРТА ГЕЛЕНДЖИК КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ	12
2.6. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	21
РАЗДЕЛ 3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА	22
3.1. АНАЛИЗ ПРИМЕНИМОСТИ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	22
3.2. ОЦЕНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	23
РАЗДЕЛ 4. ЗАКЛЮЧЕНИЕ	23
4.1. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОБОСНОВАНИЕ ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА	27
РАЗДЕЛ 5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСТОЧНИКОВ ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ИНФОРМАЦИИ, ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫХ И НОРМАТИВНО – ПРАВОВЫХ АКТОВ	28
ПРИЛОЖЕНИЯ:	
ПРИЛОЖЕНИЕ № 1. Фотографии объекта недвижимого имущества, сдаваемого в аренду	
ПРИЛОЖЕНИЕ № 2. Расчет стоимости оцениваемого объекта сравнительным подходом	
ПРИЛОЖЕНИЕ № 3. Копии документов, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта	
ПРИЛОЖЕНИЕ № 4. Источники ценовой информации	
ПРИЛОЖЕНИЕ № 5. Копии документов оценщика	

Директору МБУК «ЦКС ДСО»
Мурашевой И.В.

Уважаемая Ирина Вячеславовна!

На основании договора оказания услуг на проведение оценки № 40 - 22 от 28.03.2022 г. мы произвели определение рыночной стоимости ежемесячной арендной платы за нежилые помещения № 6, № 7 общей площадью 20,8 кв.м в здании Дом культуры, лит.А,а, по адресу: Краснодарский край, г.Геленджик, с.Адербиевка, ул.Октябрьская, дом № 49, по состоянию на 28.03.2022 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 ежемесячной арендной платы за нежилые помещения № 6, № 7 общей площадью 20,8 кв.м в здании Дом культуры, лит.А,а, по адресу: Краснодарский край, г.Геленджик, с.Адербиевка, ул.Октябрьская, дом № 49, по состоянию на дату оценки составляет:

- с учетом НДС (20 %) – 11 752 (Одиннадцать тысяч семьсот пятьдесят два) рубля в месяц,
- без учета НДС (20%) – 9 793,33 (Девять тысяч семьсот девяносто три) рубля 33 коп. в месяц.

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 № 40-22 от 28.03.2022 г..

Общая информация, идентифицирующая Объект оценки: ежемесячная арендная плата за нежилые помещения № 6, № 7 общей площадью 20,8 кв.м в здании Дом культуры, лит.А,а, по адресу: Краснодарский край, г.Геленджик, с.Адербиевка, ул.Октябрьская, дом № 49.

Дата оценки (дата определения стоимости): 28.03.2022 г..

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

- с учетом НДС (20 %) – 11 752 (Одиннадцать тысяч семьсот пятьдесят два) рубля в месяц,
- без учета НДС (20%) – 9 793,33 (Девять тысяч семьсот девяносто три) рубля 33 коп. в месяц.

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости: использование результатов оценки для иных целей, кроме предполагаемых – для оформления договора аренды объекта недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности, не рекомендуется.

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

1. Объект оценки: ежемесячная арендная плата за нежилые помещения № 6, № 7 общей площадью 20,8 кв.м в здании Дом культуры, лит.А,а.
Балансовая стоимость здания Дом культуры, лит.А,а, в котором находятся сдаваемые в аренду нежилые помещения, не представлена.

2. Местоположение объекта недвижимого имущества: Краснодарский край, г.Геленджик, с.Адербиевка, ул.Октябрьская, дом № 49.

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:

Здание Дом культуры, лит.А,а является собственностью Муниципального образования город – курорт Геленджик Краснодарского края, на основании договора о взаимоотношениях сторон и наделении муниципального учреждения культуры «Централизованная клубная система Дивноморского сельского округа» муниципальным имуществом от 14.10.2010 г., акта приема-передачи от 14.10.2010 г. передано в оперативное управление муниципальному бюджетному учреждению культуры «Централизованная клубная система Дивноморского сельского округа» муниципального образования город-курорт Геленджик (ранее муниципальное учреждение культуры «Централизованная клубная система Дивноморского сельского округа»), управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю 15.08.2011 г. выдано Свидетельство о государственной регистрации права 23-АК 057473, номер и дата государственной регистрации права: 23-23-12/078/2011-299, 15.08.2011 г..

5. Цель оценки: определение рыночной стоимости объекта оценки.

6. Предполагаемое использование результатов оценки: для оформления договора аренды объекта недвижимого имущества, находящегося 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 для размещения отделения почтовой связи Почта России.

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

12. Дата осмотра объекта оценки: 28 марта 2022 г..

13. Срок проведения оценки: 10 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 23-АК 057473, выданным 15.08.2011 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 00:000:002:000022800 (отдельные листы).

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

- 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.

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:

Быструкова 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 «Российское 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.

Прошла с 09.09.2002 г. по 01.07.2003 г. в КубГТУ профессиональную переподготовку по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», диплом о профессиональной переподготовке ПП № 480406.

Стаж работы оценщиком – с 2003 г.

Заключен трудовой договор с Обществом с ограниченной ответственностью «ТАИР» № 4 от 09.01.2008 г.

Местонахождение оценщика: 353460, Россия, Краснодарский край, г.Геленджик, ул.Горького, дом №7, к.3. Телефоны: 3-31-50, e-mail: geltair@mail.ru.

В качестве обеспечения ответственности оценщика заключен договор обязательного страхования ответственности оценщика в СПАО «ИНГОССТРАХ» и ОАО «АльфаСтрахование», договор (страховой полис) № 433-121121/21/0325R/776/ 0000001/21-010299 от 10 декабря 2021 г. обязательного страхования ответственности оценщика, лимит ответственности 300 000 рублей, срок действия договора страхования с 01 января 2022 г. по 30 июня 2023 г., и внесен обязательный взнос в компенсационный фонд СРО РОО в размере 30 000 рублей.

Оценщик осуществляет свою деятельность в соответствии с требованиями ст.15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г..

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

К проведению оценки другие организации и специалисты не привлекались.

1.5. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ (СЕРТИФИКАТ СТОИМОСТИ)

Подписавший данный отчет (далее – Оценщик) настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в отчете анализ, мнение и заключение принадлежат самому оценщику и действительны в пределах допущений и ограничивающих условий, являющихся неотъемлемой частью настоящего отчета.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к владельцу имущества.
4. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов, содержащихся в отчете.
5. Представитель Заказчика проинформирован о его праве безвозмездного ознакомления с официальными документами, на основании которых производятся оценочные услуги;
6. Представитель Заказчика получил все разъяснения относительно целей оценки, своих прав, обязанностей и возможностей Оценщика, ознакомлен со значением используемых терминов.
7. Статус Оценщика определяется как независимый оценщик, – т.е. внешний оценщик, который дополнительно не имел отношений к объекту оценки, подразумевающих оплату услуг, за исключением оплаты услуг по оценке.
8. На наш взгляд данная оценка проведена в соответствии с Федеральными Стандартами ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, ФСО-7.
9. Оценщик лично произвел осмотр объекта.