

Индивидуальный предприниматель
Юрин Сергей Анатольевич
Независимая экспертиза, оценка собственности
658340, Алтайский край, Краснощёковский район,
с. Краснощёково, ул. Радищева, д.9, кв.2
Свидетельство ИП СОО «СИБИРЬ» № 532 от 08 сентября 2008 г.
Страховой полис ПАО САК ЭНЕРГОГАРАНТ № 162801-035-000007 от 23 марта 2016 г.
Факс (38575) 22-5-41, телефон 8-962-807-17-90



Страховая Акционерная Компания
ЭНЕРГОГАРАНТ

ОТЧЕТ № Н-214

об оценке рыночно обоснованной величины
месячной арендной платы за пользование помещениями
в здании, расположенном по адресу:
Алтайский край, Краснощёковский район
с. Краснощёково, ул. Ленина, д.119

Заказчик:

Администрация Краснощёковского
сельсовета
Алтайский край, Краснощёковский район,
с. Краснощёково, ул. Ленина, 139

Оценщик:



Юрин Сергей Анатольевич

Дата оценки:

«31» марта 2016 г.

с. Краснощёково 2016

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

В соответствии с договором № Н-214 от 31 марта 2016 г. мною проведено определение рыночной величины месячной арендной платы за пользование нежилыми помещениями в здании, расположенном по адресу:

Алтайский край, Краснощёковский район, с. Краснощёково, ул. Ленина, д.119

Оценка проведена по состоянию на 31 марта 2016 г. Полный отчет в письменной форме подготовлен в соответствии с требованиями Федерального Закона РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ и стандартов оценки, указанных в сертификате оценки.

Развернутый анализ и расчеты стоимости оцениваемого объекта представлены в отчете об оценке. Отдельные части оценки, приведенные в отчете, не могут трактоваться отдельно, а только в совокупности, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать вывод, что рыночная месячная арендная плата за пользование помещениями в здании, расположенном по адресу: Алтайский край, Краснощёковский район, с. Краснощёково, ул. Ленина, д.119, рассчитанная по состоянию на 31 марта 2016 г. за единицу площади (1 кв.м.) без учета НДС составляет:

110 (Сто десять) рублей

Рыночная величина месячной арендной платы рассчитана за единицу площади (1 кв.м.) без учета коммунальных, административных и эксплуатационных расходов.

Выводы, содержащиеся в отчете, основаны на предварительных расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка аренды коммерческой недвижимости в с. Краснощёково Краснощёковского района, на моем опыте и профессиональных знаниях, по итогам деловых встреч, в ходе которых мною была получена определенная информация. Источники информации, методика расчетов и заключений приведены в соответствующих разделах отчета.

Мною не проводилось, как часть этой работы аудиторская или иная проверка предоставленной информации, использованной в настоящем отчете, предполагается надежность и достоверность данных, полученных от Заказчика, в ходе деловых встреч и бесед.

Если у Вас возникнут вопросы в отношении результатов или рассуждений, изложенных в отчете об оценке, Вы можете обратиться непосредственно ко мне.

Оценщик



С.А.Юрин.

1. Основные факты и выводы

1.1 Основание для проведения оценки

Согласно ст.9 ФЗ-135 Основанием для проведения оценки является договор об оказании услуг по оценке, заключенный заказчиком с оценщиком или с юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор.

Основание для проведения оценки в рамках данного отчета является: Договор об оказании услуг по оценке № Н-214 от 31 марта 2016 г. заключенный между Администрацией Краснощёковского сельсовета Краснощёковского района Алтайского края и оценщиком ИП Юриным С.А.

1.2 Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Общие сведения	
Наименование объекта оценки	Рыночная величина месячной арендной платы за пользование помещениями в здании
Адрес (местоположение)	Алтайский край, Краснощёковский район, с. Краснощёково, ул. Ленина, д.119
Кадастровый номер	22:21:020017:683
Площадь здания, кв. м.	187,2 кв.м.
Имущественные права на объект оценки	Собственность Муниципального образования Краснощёковский сельсовет Краснощёковского района Алтайского края
Информация о текущем использовании объекта оценки	на дату оценки помещения используются как административно-офисное
Балансовая стоимость	н.д.
Остаточная стоимость	н.д.
Износ % (по данным паспорта БТИ)	58%
Обременения, ограничения	Не зарегистрировано

1.3 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Настоящая оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 года №135-ФЗ с последующими изменениями, в соответствии с Федеральными стандартами: №1 (ФСО № 1), № 2 (ФСО № 2), № 3 (ФСО № 3), обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности и утвержденными приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 № 256, № 255, № 254 соответственно.

В процессе оценки Оценщиком использовались следующие методы оценки:

1. Метод сравнения продаж (в рамках Сравнительного подхода).

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

№	Наименование объекта оценки	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
1	2	3	4	5
1	Рыночная величина месячной арендной платы за пользование помещениями в здании, расположенном по адресу: Алтайский край, Краснощёковский район, с. Краснощёково, ул. Ленина, д.119, за единицу площади (1 кв.м.)	Не применялся (мотивированный отказ)	<u>110 (Сто десять) рублей</u>	Не применялся (мотивированный отказ)

Оценка рыночной величины арендной платы осуществляется в соответствии с общими принципами оценки объекта оценки, установленными законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

В условиях рыночной экономики приоритетной стоимостью является стоимость, определенная методом сравнения анализа предложений или сделок по объектам оценки, т.к. все вносимые при расчетах корректировки отражают общие тенденции рынка и это позволяет с наибольшей точностью делать прогноз и расчет стоимости.

Установленная в указанном порядке рыночная величина арендной платы признана рекомендуемой для целей оценки.



Рис. 2 Ситуационный план расположения объекта недвижимости в кадастровом квартале

Таблица 7.1 Описание здания

1	Базовые сведения об объекте недвижимости (здании) в котором расположены помещения	
1	Наименование	Нежилое здание
2	Кадастровый номер	22:21:020017:683
3	Инвентарный номер	Нет данных
4	Свидетельство о государственной регистрации права	22 АБ 089660 от 28 сентября 2007 г.
2	Местоположение	
1	Адрес	Алтайский край, Красношековский район, с. Красношеково, ул. Ленина, д.119
2	Локальные особенности расположения:	- удаленность от центра - транспортная доступность - окружение
3	Физические характеристики объекта	
1	Назначение	на дату оценки помещения используются как административно-офисные
2	Общая площадь здания	187,2 кв.м.
3	Строительный объем	Нет данных
4	Год постройки	Нет данных
5	Этажность	1 этаж
6	Фундаменты	Бетонные
7	Материал стен	деревянные рубленные из бревен
8	Перекрытия	По деревянным балкам
9	Крыша (кровля)	А/ц по деревянным стропилам
10	Полы	Дошчатые
11	Окна	Деревянные с 2-м остеклением, ПВХ с 3-м остеклением
12	Двери	Входные - металлические, межкомнатные - деревянные
13	Внутренняя отделка	Окрашка водными составами, обои, масляная

		окраска окон, дверей и полов, линолеум
14	Наружная отделка	Обшивка стен досками
15	Коммуникации (наличие, источник): электроснабжение канализация водопровод отопление	централизованное местная централизованный централизованное
16	Общее состояние конструкций здания	удовлетворительное
4	Имущественные права и ограничения	
1	Собственность Муниципального образования Краснощёковский сельсовет Краснощёковского района Алтайского края Обременения, ограничения не зарегистрированы	

ПЛАН ЗДАНИЯ М 1:100.

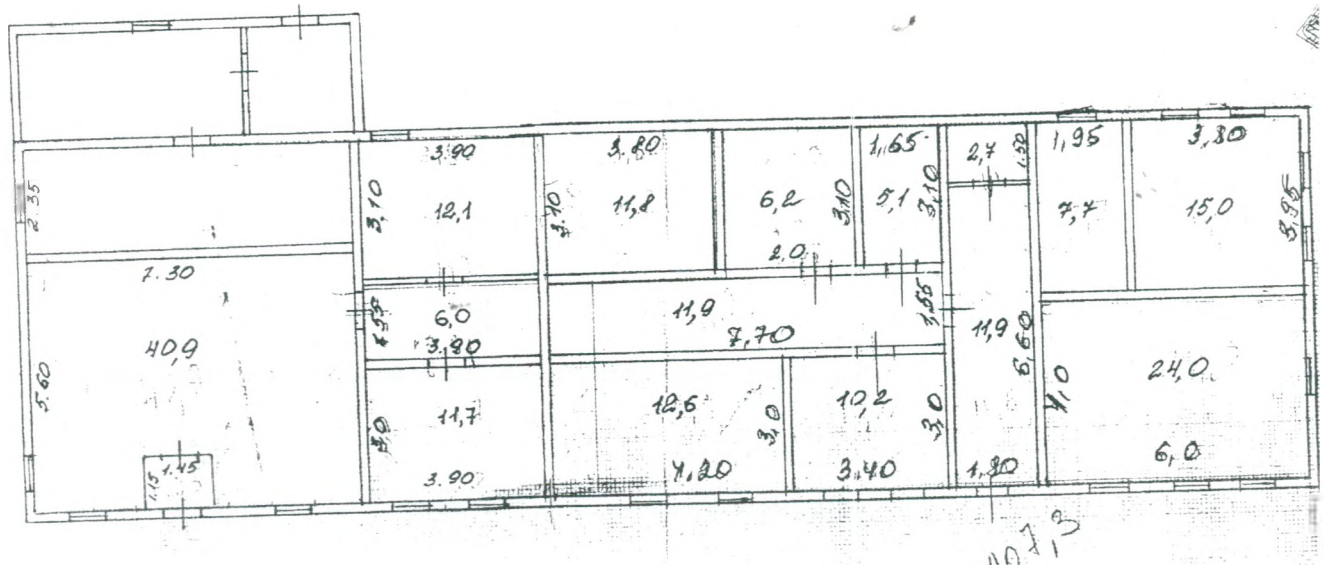


Рис. 3 План здания

Количественные и качественные характеристики объекта оценки были получены на основе визуального осмотра.

Таблица 7.2 Описание помещений

1	Адрес	Алтайский край, Краснощёковский район, с. Краснощёково, ул. Ленина, д.119
2	Кадастровый номер помещения	Нет данных
3	Наличие отдельного входа	нет
4	Площадь	187,2 кв.м.
5	Высота помещения	2,7 м.
6	Этажность	1 этаж
7	Доступ к помещениям	Общий вход
8	Функциональное назначение	административно-офисное
9	Текущее использование	административно-офисное
10	Отделка	простая
11	Стены	Обои, окраска водными составами
12	Потолки (отделка)	Штукатурка, окраска водными составами, пенополистирольная плитка
13	Полы	Дошатые, масляная окраска, покрытие линолеумом
14	Окна	Деревянные с двойным остеклением
15	Двери	Металлические, деревянные