

Частнопрактикующий оценщик
Котлярова Наталья Анатольевна
Член саморегулируемой организации оценщиков
Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Краснодарский край, ст. Северская, ул. Ленина, 108/2

ОТЧЕТ № 250724/01

об оценке недвижимого имущества:

нежилое помещение №2 с кадастровым номером 23:26:0401008:2236, расположенное по адресу: Краснодарский край, Северский район, ст-ца Ставропольская, ул. 50 лет ВЛКСМ, 35, (определение размера годовой арендной платы)

Дата оценки – 23.07.2024 года

Дата составления отчета – 25.07.2024 года

Заказчик:

Администрация муниципального образования Северский район

Исполнитель:

ЧПО Котлярова Наталья Анатольевна

ст. Северская, 2024

7. Основные факты и выводы

7.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Таблица №4. Общая информация, идентифицирующая объект оценки.

Объект(ы) оценки	нежилое помещение №2 с кадастровым номером 23:26:0401008:2236, расположенное по адресу: Краснодарский край, Северский район, ст-ца Ставропольская, ул. 50 лет ВЛКСМ, 35 (определение размера годовой арендной платы)
Адрес нахождения объекта(ов) оценки	Краснодарский край, Северский район, ст. Ставропольская, ул. 50 лет ВЛКСМ, 35
Правообладатель объекта оценки	Муниципальное образование Северский район
Имущественные права на объект(ы) оценки	Право собственности
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Балансовая стоимость здания, руб.	196147,98

Таблица №5. Сведения о проведении оценки

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Муниципальный контракт на оказание услуг №6 от 16 июля 2024 г.
Дата проведения осмотра объекта оценки	23 июля 2024 года
Срок проведения оценки	С 23 июля 2024 г. по 25 июля 2024 г.
Порядковый номер отчета	250724/01
Дата составления отчета	25 июля 2024 г.
Перечень документов, используемых Оценщиком	Выписка из ЕГРН; Технический план; Выписка из реестра муниципальной собственности МО Северский район.

7.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Таблица №6. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов.

Наименование	Нежилое помещение №2, кадастровый номер 23:26:0401008:2236, площадью 30,1 кв.м.
Затратный подход	Не применялся
Сравнительный подход	76 638
Доходный подход	Не применялся
Согласованный результат	76 638

7.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки (годовой арендной платы), по состоянию на дату оценки, округленно, с учетом НДС, составляет:

77 000 (семьдесят семь тысяч) рублей.

7.4. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

1. Настоящий Отчет, достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Понимается, что проведенный анализ и данные заключения не содержат полностью или частично предвзятые мнения. Выдержки из Отчета, или сам Отчет, не могут копироваться без письменного согласия Оценщика.

2. Результат оценки полностью зависит от адекватности и точности используемой информации и от сделанных допущений. Вследствие этого, полученная величина итоговой стоимости носит

Таблица №9. Описание объекта оценки

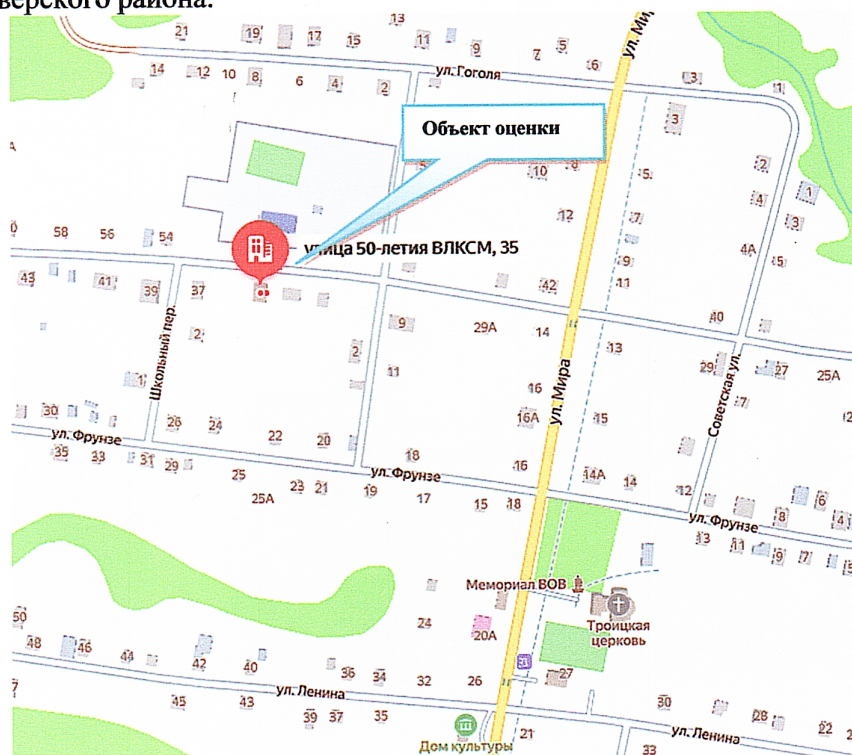
Адрес месторасположения	Краснодарский край, Северский район, ст-ца Ставропольская, ул. 50 лет ВЛКСМ, 35
Правообладатель	Администрация муниципального образования Северский район
Вид права	Собственность
Наименование по данным правоустанавливающих документов	Нежилое помещение
Кадастровая стоимость, руб.	479610,69
Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки	Не зарегистрировано
Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	Выписка из ЕГРН от 16.07.2024 г. Технический план 29.03.2024 г.
Общая площадь, кв.м.	30,1
Техническое состояние	Требуется капитальный ремонт (см.фото)

*Физическое состояние - физический износ объекта определен на основе визуального осмотра, ориентировочно составляет до 80%, в данном отчете проведен методом натурного обследования, и определен по шкале определения физического износа «Шкала экспертных оценок для определения величины физического износа для объектов недвижимости», опубликованными Международным оценочным консорциумом (МОК) на Интернет-сайте: «Портал по оценочной деятельности»¹.

Таблица №10. Шкала экспертных оценок для определения величины физического износа для объектов недвижимости.

Состояние объекта	Характеристика физического состояния	Физический износ, %
Отличное	Практически новый объект	0 - 15
Хорошее	Полностью отремонтированный объект со средними сроками эксплуатации	15 - 35
Удовлетворительное	Требующий ремонта объект со средними сроками эксплуатации	35 - 60
Неудовлетворительное	Требующий ремонта объект с продолжительными сроками эксплуатации	60 - 80
Аварийное	Объект с продолжительными сроками эксплуатации. Проведение ремонта экономически нецелесообразно. Возможно вторичное использование материалов по утилизационной стоимости	80 - 100

Рисунок 1. Месторасположение оцениваемого объекта, расположенного на карте ст. Ставропольской Северского района.



¹ <http://www.valnet.ru/m7-136.phtml>