



ЦЕНТР ОЦЕНКИ И КОНСАЛТИНГА

О Т Ч Е Т № 265-1/12-18

**Об определении рыночной стоимости нежилого помещения,
площадью 76,8 кв.м., расположенного по адресу:
Челябинская обл., г. Сатка, ул. Индустриальная, д.16.**

*Действительная дата оценки:
по состоянию на 14 декабря 2018 года
(Договор от 14 декабря 2018г. № 265-12-18
Отчет составлен 26 декабря 2018 г.)*

ЗАКАЗЧИК:

**Управление земельными и имущественными
отношениями АСМР.**

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО «Центр оценки и консалтинга»

г. Сатка 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки и консалтинга»

456910, Челябинская область г.Сатка, ул. Молодежная, д.1, кв.2, тел./факс (35161)4-09-14

e-mail: expert174@mail.ru

г. Сатка
26.12.2018г.

г-же Кузиной Е.А.

Уважаемая Екатерина Александровна!

В соответствии с договором № 265/12-18 от 14 декабря 2018г. оценщиками ООО «Центр оценки и консалтинга» проведена оценка рыночной стоимости объекта недвижимости – нежилого помещения, площадью 76,8 кв.м., расположенного по адресу: Челябинская обл., г. Сатка, ул. Индустриальная, д.16.

Цель оценки и предполагаемое использование результатов оценки – для принятия хозяйственных решений.

Работа проведена в период с 14 декабря 2018г. по 26 декабря 2018г.

Оценка произведена по состоянию на 14 декабря 2018г.

Дата составления отчета об оценке – 26 декабря 2018г.

Работа по оценке выполнена руководителем ООО «Центр оценки и консалтинга» - оценщиком Тютюнниковым С.Б.

Развернутая характеристика оцениваемого объекта и обоснование проведенных оценщиками исследований приводятся в отчете об оценке. Отдельные части отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

В результате проведенного исследования и расчетов Оценщиком установлено, что рыночная стоимость предложенного к оценке нежилого помещения, площадью 76,8 кв.м., расположенного по адресу: Челябинская обл., г. Сатка, ул. Индустриальная, д.16, по состоянию на 14.12.2018г., составляет (с учетом округления и НДС):

617 900,00 (Шестьсот семнадцать тысяч девятьсот) рублей 00 копеек.

Обращаем Ваше внимание, что настоящее письмо не является отчетом об оценке, а лишь предваряет последний. Выводы, содержащиеся в нашем отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях, на деловых встречах, в ходе которых была получена информация. Результаты оценки приводятся в прилагаемом отчете.

Директор
ООО «Центр оценки и консалтинга»



С.Б. Тютюнников.
(Оценщик)

| |
|---|
| тировки и хранения - 832 человека (99,9%), обеспечения электрической энергией, газом и паром, кондиционирования воздуха - 555 человек (97,5%), деятельности в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений - 407 человек (102,5%), торговли оптовой и розничной, ремонта автотранспортных средств и мотоциклов - 311 человек (102,6%), деятельности финансовой и страховой - 108 человек (92,3%), деятельности в области информации и связи - 44 человека (125,7%). Численность официально зарегистрированных безработных граждан в государственных учреждениях службы занятости населения Саткинского муниципального района, на 01 октября 2018 года составила 752 человека, (78,3%). |
|---|

⁴Изучив таблицу, можно отметить положительную динамику развития района.

Оценщик не ставит перед собой цели делать даже приблизительные оценки возможных капиталовложений, так как они целиком и полностью зависят от пожеланий инвестора, его финансовых возможностей и целей перспективного использования объекта как такового в условиях локального рынка. При всех положительных моментах месторасположения объекта оценки на его стоимость существенно влияет физическое состояние зданий и коммуникаций. Оценщик не ставит перед собой цели делать даже приблизительные оценки возможных капиталовложений, так как они целиком и полностью зависят от пожеланий инвестора, его финансовых возможностей и целей перспективного использования объекта как такового в условиях локального рынка.

4.4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Для проведения настоящего анализа Заказчиком было представлено:

1. Свидетельство о государственной регистрации права серия 74 АГ № 979576 от 11.07.2012г.
2. Технический паспорт на нежилое помещение от 22.03.2012г.

На основании предоставленной Заказчиком информации, по состоянию на 14.12.2018г., объект оценки является собственностью Муниципального образования – Саткинского муниципального района Челябинской области. Описание объекта оцениваемого права произведено на основании анализа предоставленной документации и визуального осмотра текущего состояния объекта.

Краткое описание нежилого помещения.

Оцениваемое нежилое помещение расположено в подвальном помещении, жилого 5-ти этажного здания, находящегося в центральной части города Сатка, используется по целевому назначению, как торговое, офисное помещение, имеется отдельная входная группа.

Ниже представлено описание конструктивных элементов объекта оценки:

Площадь помещения (по данным техпаспорта) – 76,8 м².

Фундамент – блочный ленточный;

Стены – стеновые панели;

Перекрытие – железобетонные плиты;

Полы – бетонные, линолеум;

Проемы: оконные – ПВХ стеклопакет; **дверные** – филленчатые, ПВХ;

Инженерные сети – отопление, водоснабжение, канализация, электроснабжение – централизованные; дополнительные – пожаро-охранная сигнализация.

Отделка – стандартная для торгово - офисных помещений. Детальное описание отделки помещений приведено в таблице 1.

В ходе осмотра помещения целью было определение фактического состояния конструктивных элементов на предмет определения износа, наличие дефектов и т.п.

⁴ в разделе использованы печатные материалы с официального сайта администрации Саткинского муниципального района <http://sataadmin.ru/socialno-ekonomicheskoe-razvitiye>



Ниже представлены фотоматериалы, иллюстрирующие фактическое состояние помещения:

Челябинская обл., г. Сатка, ул. Индустриальная, д.16



Офисное помещение.

Потолок: побелка. потолочная плитка: Стены – окраска: Пол – линолеум.
Повсеместно наблюдается отшелушивание окрасочного слоя, побелки. Локальное отпадение штукатурного слоя.





По мнению Оценщика, объект оценки находится в не удовлетворительном состоянии, требующем проведения капитального ремонта

4.5 ОЦЕНКА ПРАВ СОБСТВЕННОСТИ.

4.5.1. Общие положения.

Под «полным правом собственности», согласно ст. 209 Гражданского кодекса РФ, понимается осуществление собственником комплекса прав, включая права владения, распоряжения и пользования, при ограничении его суверенности исключительно условиями, специально установленными государством в отношении осуществления прав частной собственности, налогового регулирования, нормами гражданского права и т.п.

Собственник по своему усмотрению может совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие интересы других лиц, передавать им, оставаясь собственником, право владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

4.5.2. Документы, представленные Заказчиком.

Исходные данные и документы, необходимые для проведения оценки, переданы Заказчиком ООО «Центр оценки и консалтинга» в виде копий, с оригиналами Оценщик ознакомлен. Оригиналы хранятся у собственника предъявленного к оценке имущества.

Заказчиком для проведения оценки представлены следующие документы (копии представленных документов – см.Приложения):

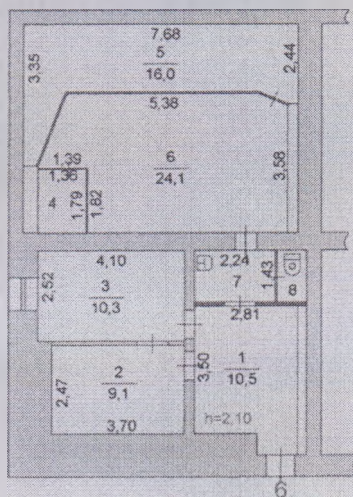
- 1) Свидетельство о государственной регистрации права серия 74 АГ № 979576 от 11.07.2012г.
- 2) Технический паспорт на нежилое помещение от 22.03.2012г.

На основании предоставленной Заказчиком информации, по состоянию на 14.12.2018г., оцениваемое имущество является собственностью Муниципального образования – Саткинского муниципального района Челябинской области.

Оценщиком не производилась экспертиза правоустанавливающих документов. Оценщик не имеет права, а его специалисты - профессиональной квалификации, необходимой для предоставления услуг по экспертизе правовых вопросов. Изложенное выше мнение о составе имеющихся прав и правообладателе основывается исключительно на содержании представленных Заказчиком копий документов, и предназначается для того, чтобы пользователи Отчёта могли понимать, какие права оценивались, и, что существование таких прав представляется весьма вероятным. В случае необходимости установления подлин-

г. Сатка

Цокольный этаж



Лит. А

ул. Индустриальная, №16

| Саткинский филиал ОГУП «Областной центр технической инвентаризации» по Челябинской области | | | РФ |
|--|---|-----------------------|------------------|
| Лист № | Позэтажный план нежилого помещения № 6 Лит.А Челябинская область, г.Сатка, ул.Индустриальная, №16 | | Масштаб 1:200 |
| Дата | Исполнитель | Ф.И.О. | Подпись |
| 22.03.12 | Техник | Сорокина Е.А. | |
| 22.03.12 | Ст. инженер | Шведкина-Беляева Г.В. | |
| 22.03.12 | Директор | Скачков А.В. | |