

**ИП ЖИГУЛЬСКИЙ И. В. ЧЛЕН ОБЩЕРОССИЙСКОЙ
ОБЩЕСТВЕННОЙ ОРГАНИЗАЦИИ «РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО
ОЦЕНЩИКОВ», ВКЛЮЧЕН В РЕЕСТР ОЦЕНЩИКОВ ЗА
РЕГИСТРАЦИОННЫМ НОМЕРОМ № 000102**

ОТЧЕТ № 62/10-14

**ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА НЕДВИЖИМОЕ
ИМУЩЕСТВО (ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ): НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, ОБЩЕЙ
ПЛОЩАДЬЮ 16,5м², КОМ. № 1 НА ПОЭТАЖНОМ ПЛАНЕ, НА 1 ЭТАЖЕ
ЗДАНИЯ ЛИТЕР А, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: РОСТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ,
Г. НОВОЧЕРКАССК, УЛ. ПЛЯЖНАЯ, ДОМ № 5.**

Заказчик: МБОУ ДОД ДЮСШ № 3.

Исполнитель: ИП Жигульский Игорь Васильевич.

Специалист (ы)-оценщик(и): Жигульский Игорь Васильевич

Дата составления отчета: 20.10.2014г.

РОСТОВ-НА-ДОНУ 2014г.



ИП Жигульский Игорь Васильевич: член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», включен в реестр саморегулируемой организации оценщиков за регистрационным № 000102; ОГРН ИП Жигульский И. В.: 307616521900037; ОКПО ИП Жигульский И. В.: 0156182904; ИНН Жигульского И. В.: 616512250110; e-mail: zhig-igor@yandex.ru; тел./факс: 8(863)253-85-23, моб.: 8-928-608-1723.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
1.1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	5
1.2. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	5
1.3. ИТОГОВАЯ ВЕЛЮЩИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	5
2. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	6
3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	6
3.1. ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	6
3.2. ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ СВЕДЕНИЙ, ДОСТАТОЧНЫХ ДЛЯ ИДЕНТИФИКАЦИИ КАЖДОЙ ИЗ ЕГО ЧАСТЕЙ (ПРИ НАЛИЧИИ).....	6
3.3. ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОЦЕНИВАЕМЫХ ЧАСТЕЙ ИЛИ ССЫЛКИ НА ДОСТУПНЫЕ ДЛЯ ОЦЕНИЩИКА ДОКУМЕНТЫ, СОДЕРЖАЩИЕ ТАКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ.....	6
3.4. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	6
3.5. ПРАВА, УЧИТЫВАЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОГРАНИЧЕНИЯ (ОБРЕМЕНЕНИЯ) ЭТИХ ПРАВ, В ТОМ ЧИСЛЕ В ОТНОШЕНИИ КАЖДОЙ ИЗ ЧАСТЕЙ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	6
3.6. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ.....	6
3.7. ПРЕДПОЛАГАЕМОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ (ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ).....	6
3.8. ОГРАНИЧЕНИЯ, СВЯЗАННЫЕ С ПРЕДПОЛАГАЕМОМ ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	7
3.9. ВИД СТОИМОСТИ.....	7
3.10. ДАТА ОЦЕНКИ.....	7
3.11. СРОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	7
3.12. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ДОЛЖНА ОСНОВЫВАТЬСЯ ОЦЕНКА.....	7
4. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	9
5. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	9
6. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНИШКЕ	10
О заказчике юридическом лице.....	10
6.1. Организационно-правовая форма.....	10
6.2. Полное наименование.....	10
6.3. Основной государственный регистрационный номер.....	10
6.4. Место нахождения.....	10
Об оценщике, осуществляющем частную практику.....	10
6.5. Фамилия, имя, отчество.....	10
6.6. Серия и номер документа, удостоверяющего личность, дата выдачи и орган, выдавший указанный документ.....	10
6.7. Местонахождение оценщика.....	10
6.8. Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков.....	10
6.9. Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности.....	11
6.10. Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика.....	11
6.11. Стаж работы в оценочной деятельности.....	11
6.12. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки.....	11
7. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНИШКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ)	11
8. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	13
9. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНИШКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
10. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ	13
10.1. ФСО—1, 2, 3.....	13
10.2. Стандарты и правила осуществления оценочной деятельности РОО (СРО РОО).....	14
11. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
11.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки, сведения об.....	14
11.1.1 Имущественных правах.....	14
11.1.2. Обременениях, связанных с объектом оценки.....	14
11.1.3. Физических свойствах объекта оценки.....	15



ИП Жигульский Игорь Васильевич: член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», включен в реестр саморегулируемой организации оценщиков за регистрационным № 090102; ОГРН ИП Жигульский И. В.: 307616521990037; ОКПО ИП Жигульский И. В.: 0156182904; ИНН Жигульского И. В.: 616512259110; e-mail: zhig-igor@yandex.ru; тел./факс: 8(863)255-85-23, моб.: 8-928-608-1723.

11.1.4. Износ	17
11.1.5. Устаревания	17
11.2. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	17
11.3. Информация о текущем использовании объекта оценки	17
11.4. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	17
11.5. Реквизиты юридического лица и балансовая стоимость объекта	18
12. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ	18
13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	22
13.1. Определение (расчет) рыночной стоимости годовой арендной платы объекта оценки доходным подходом	25
13.2. Определение (расчет) рыночной стоимости годовой арендной платы объекта оценки затратным подходом	26
13.3. Определение (расчет) рыночной стоимости годовой арендной платы объекта оценки сравнительным подходом	26
14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	30
15. ПРИЛОЖЕНИЕ	31
16. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ В СООТВЕТСТВИИ С ФСО 1 И 2	31



ИП Жигульский Игорь Васильевич: член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», включен в реестр саморегулируемой организации оценщиков № 000102; ОГРН ИП Жигульский И. В.: 507616521900037; ОКПО ИП Жигульский И. В.: 0156182904; ИНН Жигульского И. В.: 616512250110; e-mail: zhig-igor@yandex.ru; тел./факс: 8(863)255-85-23, моб.: 8-928-608-1723.

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Общие сведения и идентифицирующий объект оценки

В соответствии с договором № 55 от 17.10.14г. ИП Жигульский Игорь Васильевич произвел оценку рыночной стоимости годовой арендной платы за объект оценки: нежилое помещение, общей площадью 16,5м², ком. № 1 на поэтажном плане, на 1 этаже здания литер А, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Новочеркасск, ул. Пляжная, дом № 5.

Оценка произведена на основании предоставленной документации, непосредственного осмотра объекта оценки, а также анализа данных и обобщения результатов, установленных в процессе оценки.

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

На основании анализа технической документации, визуального осмотра и выполнения расчетов с учетом принятых ограничений и сделанных допущений, оценщик пришел к выводу, что:

№ п/п	Объект оценки	Рыночная стоимость годовой арендной платы за объект оценки, по состоянию на дату оценки «17» октября 2014г.		
		Доходный подход	Затратный подход	Сравнительный подход
1	Нежилое помещение, общей площадью 16,5м ² , ком. № 1 на поэтажном плане, на 1 этаже здания литер А, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Новочеркасск, ул. Пляжная, дом № 5	Не применяется (обоснованной отказ)	Не применяется (обоснованной отказ)	69 000 рублей (без НДС)

1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Итоговая величина рыночной стоимости годовой арендной платы за объект оценки, по состоянию на дату оценки «17» октября 2014г., составляет:

№ п/п	Объект оценки	Итоговая величина рыночной стоимости годовой арендной платы за объект оценки
1	Нежилое помещение, общей площадью 16,5м ² , ком. № 1 на поэтажном плане, на 1 этаже здания литер А, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Новочеркасск, ул. Пляжная, дом № 5	69 000 (шестьдесят девять тысяч) рублей (без НДС)

ИП Жигульский И. В.





ИП Жигульский Игорь Васильевич: член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», включен в реестр саморегулируемой организации оценщиков за регистрационным № 000102; ОГРН ИП Жигульский И. В.: 307616521900037; ОКПО ИП Жигульский И. В.: 0156182904; ИНН Жигульского И. В.: 616512250110; e-mail: zhig-igor@yandex.ru; тел./факс: 8(863)255-85-23, моб.: 8-928-608-1723.

2. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Основанием для проведения оценки является договор № 55 от 17.10.14г.

3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

3.1. Объект оценки

Нежилое помещение, общей площадью 16,5м², ком. № 1 на поэтажном плане, на 1 этаже здания литер А, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Новочеркасск, ул. Пляжная, дом №5.

3.2. Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)

Нежилое помещение, общей площадью 16,5м², ком. № 1 на поэтажном плане, на 1 этаже здания литер А, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Новочеркасск, ул. Пляжная, дом №5.

3.3. Характеристики объекта оценки и его оценяемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики

Технический паспорт (поэтажный план).

3.4. Имущественные права на объект оценки

Находится в оперативном управлении у МБОУ ДОД ДЮСШ № 3.

3.5. Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки

Право оперативного управления.

3.6. Цель оценки

Определение стоимости годовой арендной платы за объект оценки.

3.7. Предполагаемое использование результатов оценки (цели и задачи проведения оценки)

Цель: Определение стоимости годовой арендной платы за объект оценки.

Задачи: Консультирование Заказчика относительно рыночной стоимости годовой арендной платы за объект оценки.





ИП Жигульский Игорь Васильевич: член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», включен в реестр саморегулируемой организации оценщиков за регистрационным № 000192; ОГРН ИП Жигульский И. В.: 307616521900037; ОКПО ИП Жигульский И. В.: 0156182994; ИНН Жигульского И. В.: 616512250110; e-mail: zhig-igor@yandex.ru; тел./факс: 8(863)255-85-23, моб.: 8-928-608-1723.

3.8. Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки

Результаты оценки могут быть использованы Заказчиком, для сдачи в аренду объекта оценки.

3.9. Вид стоимости

Рыночная.

3.10. Дата оценки

17 октября 2014 года

3.11. Срок проведения оценки

В течение 7 (семи) календарных дней с даты подписания договора (17.10.14г.), т. е. до 26.10.14г. включительно.

3.12. Допущения и оговорки, на которых должна основываться оценка

ДОПУЩЕНИЯ. Отчет об оценке будет подготовлен в соответствии со следующими допущениями, которые являются неотъемлемой частью данного отчета.

1. Отчет об оценке отражает профессиональное мнение оценщика относительно рыночной стоимости оцениваемого объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной его рыночной стоимости, указанной в данном отчете.

2. Общедоступная, отраслевая и статистическая информация была получена из источников, которые оценщик считает достоверными, однако оценщик не делает никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принял данную информацию как есть.

3. В оценке оценщик исходил из достоверности правоустанавливающих документов на объект и юридическая экспертиза их не проводилась.

4. Права собственности на рассматриваемое имущество, а также имущественные права предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально.

5. Оценщик провел визуальную инспекцию объекта и отметил в данном отчете все видимые важные дефекты, которые могли быть замечены. Предполагается, что отсутствуют какие-либо иные скрытые дефекты, кроме обнаруженных путем обычного визуального осмотра или путем изучения технической документации, оказывающие влияние на оцениваемую полезность объекта.

6. В соответствии с договором от оценщика не требуется проведение дополнительных работ по техническому освидетельствованию объекта оценки. Заказчику предлагается пригласить эксперта в данной области, если он пожелает.

7. Все характеристики, не отраженные в процедуре сравнения, не оказывают существенного влияния на стоимость объекта оценки.

8. Данный отчет и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только для определенных целей, указанных в отчете. Заключение о стоимости представляет собой достоверное мнение оценщика, основанное на информации, предоставленной Заказчиком и полученной из других источников.



9. Заключение о рыночной стоимости действительно только для объекта в целом. Все промежуточные расчетные данные, полученные в процессе оценки, не обязательно отражают экономические отношения на рынке.

10. Предполагаемый срок аренды 1 год, по окончании срока аренды предполагается продление аренды.

11. Стоимость земельного участка при расчете (определении) рыночной стоимости арендной платы объекта оценки не учитывать.

12. Расчет (оценку) рыночной стоимости арендной платы объекта оценки произвести без учета следующих затрат собственника (балансодержателя): на страхование арендуемого имущества; на содержание арендуемого имущества, в т. ч. и коммунальные платежи; на текущий и капитальный ремонт арендуемого имущества; на налоговые платежи, что включается в обязанности арендатора согласно договора аренды. Средства от сдачи в аренду перечисляются в доход местного бюджета. Никаких прочих доходов сдаваемое в аренду имущество, кроме как от сдачи в аренду, не приносит.

ОГРАНИЧЕНИЯ. Отчет об оценке будет составлен оценщиком в соответствии с нижеперечисленными ограничивающими условиями, которые являются неотъемлемой частью данного отчета.

1. Выдержки из отчета или сам отчет могут копироваться только Заказчиком настоящего отчета (в целях соблюдения его интересов, связанных с использованием итоговой стоимости указанной в настоящем отчете, для целей указанных в настоящем отчете), после подписания им акта сдачи-приемки выполненных работ и оплаты услуг по проведению настоящей оценки, в соответствии с муниципальным контрактом, на основании которого составлен данный отчет.

2. Ни Заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.

3. Будущее сопровождение проведенной оценки (после подписания Заказчиком акта сдачи-приемки выполненных работ и оплаты услуг по проведению настоящей оценки, в соответствии с муниципальным контрактом, на основании которого составлен данный отчет), в том числе дача показаний и явка в суд, не будет требоваться от оценщика (за исключением случаев предусмотренных ст. 13, 24.6 № 135-ФЗ от 29.07.98 г. (в соответствующих редакциях), если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменном виде.

4. Мнение оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических, природных и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и оцениваемую стоимость объекта.

5. Оценщик не несет ответственности за оценки состояния объекта, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме обычного визуального осмотра и изучения планов и спецификаций.

6. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Все расчеты оценщиком произведены в программе «EXCEL» с последующим округлением итоговых результатов до тысяч, сотен, десятков.



ИП Жигульский Игорь Васильевич: член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», включен в реестр саморегулируемой организации оценщиков за регистрационным № 090102; ОГРН ИП Жигульский И. В.: 307616521900037; ОКПО ИП Жигульский И. В.: 0156182904; ИНН Жигульского И. В.: 616512250110; e-mail: zhig-igor@yandex.ru; тел./факс: 8(863)255-85-23, моб.: 8-928-608-1723.

4. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Оценщик, подписавший данный отчет, опираясь на свои знания и убеждения, в соответствии с имеющимися данными настоящим удостоверяет, что:

1) Факты, изложенные в отчете, верны и основываются на знаниях и профессиональном опыте оценщика

2) Содержащиеся в данном отчете анализ, мнения и выводы действительны строго в пределах оговоренных допущений и ограничивающих условий, являющихся частью настоящего отчета;

3) Оценщик, не имел ни настоящего, ни будущего интереса в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;

4) Вознаграждение Оценщика, исполнителя отчета, исчисляется в денежном выражении и никаким образом не зависит от результата оценки;

5) Задание на оценку не основывалось на требованиях определения минимальной или заранее оговоренной стоимости.

6) Оценка проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.98 г. в соответствующих редакциях, Федеральным стандартом оценки (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО № 7), утвержденными Приказами №№256.255.254 от 20 июля 2007г Минэкономразвития России и Сводом стандартов оценки (ССО 2010) Российского общества оценщиков (РОО) - ССО РОО 2010, утвержденного на заседании Совета Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (протокол № 284 от 18.12.09г.);

7) Образование подписавшего отчет оценщика соответствует действующим на дату составления отчета требованиям;

8) Оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества;

9) Оценщик лично произвел обследование оцениваемого имущества;

10) Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.


ИП Жигульский И. В.

5. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

1. Заключение с заказчиком договора об оценке.
2. Сбор и обработка информации об объекте оценки.
3. Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки.
4. Определение годовой арендной платы за объект оценки затратным подходом
5. Определение годовой арендной платы за объект оценки сравнительным подходом
6. Определение годовой арендной платы за объект оценки доходным подходом
7. Определение итоговой величины годовой арендной платы за объект оценки
8. Составление и оформление отчета об оценке.



ИП Жигульский Игорь Васильевич: член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», включен в реестр саморегулируемой организации оценщиков за регистрационным № 000102; ОГРН ИП Жигульский И. В.: 307616521900037; ОКПО ИП Жигульский И. В.: 0156182904; ИНН Жигульского И. В.: 616512250110; e-mail: zhig-igor@yandex.ru; тел./факс: 8(863)255-85-23, моб.: 8-928-608-1723.

6. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

О заказчике юридическом лице

6.1. Организационно-правовая форма

Муниципальное бюджетное учреждение.

6.2. Полное наименование

Муниципальное бюджетное образовательное учреждение дополнительного образования детей детско-юношеская спортивная школа № 3 (МБОУ ДОД ДЮСШ № 3).

6.3. Основной государственный регистрационный номер

ОГРН 1026102225841 присвоен 14.07.11г.

6.4. Место нахождения

346448, Ростовская область, г. Новочеркасск, ул. Пляжная, дом № 5.

Об оценщике, осуществляющем частную практику

6.5. Фамилия, имя, отчество

Жигульский Игорь Васильевич.

6.6. Серия и номер документа, удостоверяющего личность, дата выдачи и орган, выдавший указанный документ

Паспорт гражданина РФ 60 12 № 038603, выдан 20.10.11 г. Отделом УФМС России по Ростовской области в Октябрьском районе г. Ростова-на-Дону.

6.7. Местонахождения оценщика

344016, город Ростов-на-Дону, ул. Таганрогская д. 112/6, кв. 64, тел./факс: 8(863) 255-85-23, моб.: 8-928-608-1723.

6.8. Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Жигульский Игорь Васильевич является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», включен в реестр саморегулируемой организации оценщиков за регистрационным № 000102. Адрес регионального отделения Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»: 344029, г. Ростов-на-Дону, ул. Металлургическая 102/2, оф. 404, тел.: 200-28-46, интернет-сайт: www.roo.rostoffi.com. Адрес Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»: 107078, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2А. Тел.: Тел.: +7 (495) 667 74 25 (многоканальный), +7 (499) 265 67 01, 261 45 09, 261 44 96 Факс: +7 (499) 267 87 18, интернет-сайт: www.srooo.ru.



ИП Жигульский Игорь Васильевич: член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», включен в реестр саморегулируемой организации оценщиков за регистрационным № 000102; ОГРН ИП Жигульский И. В.: 307616521900037; ОКПО ИП Жигульский И. В.: 0156182904; ИНН Жигульского И. В.: 616512250110; e-mail: zhig-igor@yandex.ru; тел./факс: 8(863)255-85-23, моб.: 8-928-608-1723.

6.9. Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности

Диплом о профессиональной переподготовке, в Ростовском государственном строительном университете по программе «Оценка стоимости недвижимости», ПП № 707603 от 1.12.04г.; диплом о дополнительном (к высшему) образовании, в Ростовском государственном университете по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», ППК № 068295 от 09.06.07г., квалификация «оценщик».

6.10. Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика

Страховой полис № 2001 к договору № 433-121121/14/0321R/776/00001/4 от 06.05.2014г. обязательного страхования ответственности оценщика выданный ОСАО «ИНГОССТРАХ» сроком действия до 31.12.15г. и договор (полис) страхования ответственности оценщика № 433-069-045349/14 от 01.07.14г. сроком действия до 30.06.15г.

6.11. Стаж работы в оценочной деятельности

7 (семь) лет.

6.12. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки

Никто не оказывал профессиональной помощи оценщику (подписавшему настоящий отчет), в подготовке отчета.

7. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ)

ДОПУЩЕНИЯ. Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими допущениями, которые являются неотъемлемой частью данного отчета.

1. Отчет об оценке отражает профессиональное мнение оценщика относительно рыночной стоимости оцениваемого объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной его рыночной стоимости, указанной в данном отчете.

2. Общедоступная, отраслевая и статистическая информация была получена из источников, которые оценщик считает достоверными, однако оценщик не делает никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и приняли данную информацию как есть.

3. В оценке оценщик исходил из достоверности правоустанавливающих документов на объект и юридическая экспертиза их не проводилась.

4. Права собственности на рассматриваемое имущество, а также имущественные права предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально.

5. Оценщик провел визуальную инспекцию объекта и отметил в данном отчете все видимые важные дефекты, которые могли быть замечены. Предполагается, что отсутствуют какие-либо



ИП Жигульский Игорь Васильевич: член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», включен в реестр саморегулируемой организации оценщиков за регистрационным № 000102; ОГРН ИП Жигульский И. В.: 307616521900037; ОКПО ИП Жигульский И. В.: 0156182904; ИНН Жигульского И. В.: 616512250110; e-mail: zhig-igor@yandex.ru; тел./факс: 8(863)255-85-23, моб.: 8-928-608-1723.

иные скрытые дефекты, кроме обнаруженных путем обычного визуального осмотра или путем изучения технической документации, оказывающие влияние на оцениваемую полезность объекта.

6. В соответствии с договором от оценщика не требуется проведение дополнительных работ по техническому освидетельствованию объекта оценки. Заказчику предлагается пригласить эксперта в данной области, если он пожелает.

7. Все характеристики, не отраженные в процедуре сравнения, не оказывают существенного влияния на стоимость объекта оценки.

8. Данный отчет и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только для определенных целей, указанных в отчете. Заключение о стоимости представляет собой достоверное мнение оценщика, основанное на информации, предоставленной Заказчиком и полученной из других источников.

9. Заключение о рыночной стоимости действительно только для объекта в целом. Все промежуточные расчетные данные, полученные в процессе оценки, не обязательно отражают экономические отношения на рынке.

10. Предполагаемый срок аренды 1 год, по окончании срока аренды предполагается продление аренды.

11. Стоимость земельного участка при расчете (определении) рыночной стоимости арендной платы объекта оценки не учитывать.

12. Расчет (оценку) рыночной стоимости арендной платы объекта оценки произвести без учета следующих затрат собственника (балансодержателя): на страхование арендуемого имущества; на содержание арендуемого имущества, в т. ч. и коммунальные платежи; на текущий и капитальный ремонт арендуемого имущества; на налоговые платежи, что включается в обязанности арендатора согласно договора аренды. Средства от сдачи в аренду перечисляются в доход местного бюджета. Никаких прочих доходов сдаваемое в аренду имущество, кроме как от сдачи в аренду, не приносит.

ОГРАНИЧЕНИЯ. Отчет об оценке составлен оценщиком в соответствии с нижестоящими ограничивающими условиями, которые являются неотъемлемой частью данного отчета.

1. Выдержки из отчета или сам отчет могут копироваться только Заказчиком настоящего отчета (в целях соблюдения его интересов, связанных с использованием итоговой стоимости указанной в настоящем отчете, для целей указанных в настоящем отчете), после подписания им акта сдачи-приемки выполненных работ и оплаты услуг по проведению настоящей оценки, в соответствии с муниципальным контрактом, на основании которого составлен данный отчет.

2. Ни Заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.

3. Будущее сопровождение проведенной оценки (после подписания Заказчиком акта сдачи-приемки выполненных работ и оплаты услуг по проведению настоящей оценки, в соответствии с муниципальным контрактом, на основании которого составлен данный отчет), в том числе дача показаний и явка в суд, не будет требоваться от оценщика (за исключением случаев предусмотренных ст. 13, 24.6 № 135-ФЗ от 29.07.98 г. (в соответствующих редакциях), если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменном виде.

4. Мнение оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических, природных и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и оцениваемую стоимость объекта.

5. Оценщик не несет ответственности за оценки состояния объекта, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме обычного визуального осмотра и изучения планов и спецификаций.



ИП Жигульский Игорь Васильевич: член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», включен в реестр саморегулируемой организации оценщиков № 000102; ОГРН ИП Жигульский И. В.: 307616521990037; ОКПО ИП Жигульский И. В.: 0156182904; ИНН Жигульского И. В.: 616512250110; e-mail: zhig-igor@yandex.ru; тел./факс: 8(863)255-85-23, моб.: 8-928-608-1723.

6. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

7. Все расчеты оценщиком произведены в программе «EXCEL» с последующим округлением итоговых результатов до тысяч, сотен, десятков.

8. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

1) Данные характеризующие объект оценки. Источник: технический паспорт.

2) Данные необходимые для проведения анализа рынка объекта оценки. Источник: «Из рук в руки», «Все для Вас», «Город N», «ДонИнфо», «Новочеркасские Ведомости»; АН: «Ключ-N», «Номинал», «Авангард плюс», «Фаворит»; интернет сайты: www.novochgrad.ru, www.rostov-don.ru, www.rostov.estate.ru, www.torgi-donland.ru, www.rostov.life-realty.ru

3) Данные необходимые для проведения расчетов рамках сравнительного подхода. Источник: данные полученные при исследовании рынка недвижимого имущества г. Новочеркасск и г. Ростов-на-Дону.

9. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1. Ксерокопия: технический паспорт (поэтажный план).

10. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

10.1. ФСО-1, 2, 3

Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» утвержден Приказом №256 от 20 июля 2007г Минэкономразвития России. Стандарт оценки определяет общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности.

Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» утвержден Приказом №255 от 20 июля 2007г Минэкономразвития России. Стандарт оценки раскрывает цель оценки, предполагаемое использование результата оценки, а также определение рыночной стоимости и видов стоимости, отличных от рыночной.

Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» утвержден Приказом №254 от 20 июля 2007г Минэкономразвития России. Стандарт оценки устанавливает требования к составлению и содержанию отчета об оценке, информации, используемой в отчете об



ИИИ Жигульский Игорь Васильевич: член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», включен в реестр саморегулируемой организации оценщиков за регистрационным № 000102; ОГРН ИИИ Жигульский И. В.: 307616521900037; ОКПО ИИИ Жигульский И. В.: 0156182904; ИНН Жигульский И. В.: 616512250110; e-mail: zhig-igor@yandex.ru; тел./факс: 8(863)255-85-23, моб.: 8-928-608-1723.

оценке, а также к описанию в отчете об оценке применяемой методологии и расчетам. Отчет об оценке составляется по итогам проведения оценки.

Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержден Приказом №611 от 25 сентября 2014г Минэкономразвития России. Настоящий Федеральный стандарт оценки разработан с учетом международных стандартов оценки и федеральных стандартов оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (далее соответственно - ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3) и определяет требования к проведению оценки недвижимости. Настоящий Федеральный стандарт оценки развивает, дополняет и конкретизирует требования и процедуры, установленные ФСО № 1, ФСО №2, ФСО №3, и является обязательным к применению при оценке недвижимости. Положения настоящего Федерального стандарта оценки не распространяются на оценку подлежащих государственной регистрации воздушных и морских судов, судов внутреннего плавания, космических объектов, участков недр, предприятий как имущественных комплексов, а также на определение кадастровой стоимости объектов недвижимости методами массовой оценки.

10.2. Стандарты и правила осуществляемой оценочной деятельности РОО (СРО РОО)

Свод стандартов оценки (ССО 2010) Российского общества оценщиков (РОО): ССО РОО 1-01-2010, ССО РОО 1-03-2010, ССО РОО 2-01-2010, ССО РОО 2-02-2010, ССО РОО 2-05-2010, ССО РОО 2-13-2010.

11. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

11.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки, сведения об

11.1.1. Имущественных правах

Находится в оперативном управлении у МБОУ ДОД ДЮСШ № 3.

11.1.2. Обременениях, связанных с объектом оценки

Отсутствуют.

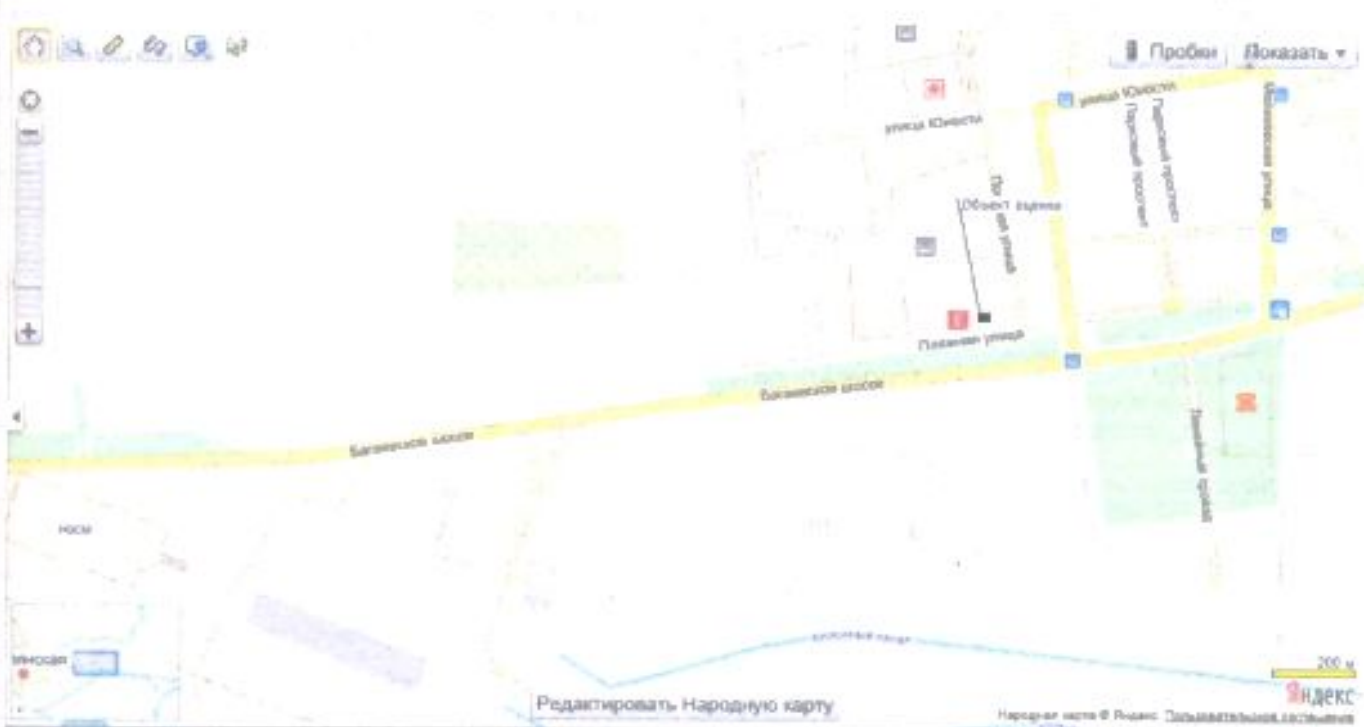


ИП Жигульский Игорь Васильевич: член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», включен в реестр саморегулируемой организации оценщиков за регистрационным № 000102; ОГРН ИП Жигульский И. В.: 307616521900037; ОКПО ИП Жигульский И. В.: 0156182904; ИНН Жигульского И. В.: 616512250110; e-mail: zhig-igor@yandex.ru; тел./факс: 8(863)255-85-23, моб.: 8-928-608-1723.

11.1.3. Физических описания объекта оценки

Адрес месторасположения – Ростовская область, г. Новочеркасск, ул. Пляжная, дом № 5.

Схема местоположения





ИП Жигульский Игорь Васильевич: член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», включен в реестр саморегулируемой организации оценщиков за регистрационным № 000102; ОГРН ИП Жигульский И. В.: 307616521900037; ОКПО ИП Жигульский И. В.: 0156182904; ИНН Жигульского И. В.: 616512250110; e-mail: zhig-igor@yandex.ru; тел./факс: 8(863)255-85-23, моб.: 8-928-608-1723.

Схема местоположения (вид со спутника)



Наименование	Характеристики
Описание объекта оценки: нежилое помещение, общей площадью 16,5м ² , ком. № 1 на поэтажном плане, на 1 этаже здания литер А, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Новочеркасск, ул. Пляжная, дом №5.	
- общая площадь (м ²)	16,5
- текущее использование	Нежилое помещение
- этаж расположения	1 этаж
- общий или отдельный вход, ориентация входа	Вход со двора
- ориентация окон, вид из окон, витринные окна	Окно выходит во двор
- расположение помещения	Изолированное
- планировка	Односторонняя
- высота потолков (м)	Не менее 3,5
- конфигурация	Функциональная.
- класс отделки	Простая
- перечень и класс инженерного оборудования	Устаревшее отечественное
- кондиционирование	Отсутствует.