

Индивидуальный предприниматель  
**БУРОВА КАРИНА НИКОЛАЕВНА**  
ОГРНИП № 310132817900036

Свидетельство ООО «Российское общество оценщиков» № 005041, дата  
включения в реестр 14 октября 2008 г.



 /К. Н. Бурова/

14 мая 2014 г.

## ОТЧЕТ №517-2014

Об оценке рыночной величины арендной платы нежилого помещения общей площадью 51,4 кв.м., расположенного по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский район, г. Ковылкино, ул. Королева, д. 11, пом. 2 н.

Дата оценки: 6 мая 2014 г.

Заказчик:

Администрация городского поселения Ковылкино  
Ковылкинского муниципального района Республики Мордовия

Оценщик:

Индивидуальный предприниматель  
Бурова К.Н.

г. Саранск, 2014 г.

Индивидуальный предприниматель  
**БУРОВА КАРИНА НИКОЛАЕВНА**  
ОГРНИП № 310132817900036  
Тел. 89272742389

Главе администрации городского поселе-  
ния Ковылкино Овсяницкому И. П.

**Уважаемый Игорь Петрович!**

В соответствии с договором на оказание оценочных услуг № 517-2014 от 5 мая 2014 г. Индивидуальный предприниматель Бурова К.Н. провела независимую оценку величины арендной платы нежилого помещения общей площадью 51,4 кв.м., расположенного по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский район, г. Ковылкино, ул. Королева, д. 11, пом. 2 н.

Оценка проведена по состоянию на 6 мая 2014 г., после получения исходных данных, предоставленных Вами. Целью оценки является определение рыночной величины арендной платы недвижимого имущества для сдачи имущества в аренду.

Представленный Вашему вниманию Отчет об оценке содержит описание объекта оцен-ки, собранную фактическую информацию, краткое обоснование полученных результатов оценки, а также ограничительные условия и сделанные допущения.

**Произведенные ниже расчеты и анализ позволяют сделать вывод, что рыночная величина арендной платы нежилого помещения общей площадью 51,4 кв.м., расположенно-го по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский район, г. Ковылкино, ул. Королева, д. 11, пом. 2 н. по состоянию на 6 мая 2014 года в месяц с учетом округления и без НДС (18%) составит без учета коммунальных платежей:**

**за 1 кв.м. – 250 (Двести пятьдесят) рублей;**

**за 51,4 кв.м. – 12 850 (Двенадцать тысяч восемьсот пятьдесят) рублей, без учёта НДС 1960 (Одна тысяча девятьсот шестьдесят рублей).**

Настоящий Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. №135 -ФЗ, Федеральными стандар-тами оценки №1, №2, №3, утвержденные Приказами Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 256, 255, 254 соответственно.

Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться вне данного Отчета, а только в связи с его полным содержанием. При этом необходимо принимать во внимание все содер-жащиеся в нём допущения и ограничения.

Индивидуальный предприниматель Бурова К.Н. не производила как часть работы ауди-торскую или иную финансовую проверку предоставленной Вами информации, используемой в настоящем Отчете, поэтому не принимает на себя ответственность за надежность этой инфор-мации. Данные о проведенных расчётах приведены в письменном отчёте. Обращаю Ваше вни-мание на то, что это письмо не является отчётом об оценке, а только предваряет отчёт, приведённый далее. Если у Вас возникнут какие-либо вопросы, пожалуйста, обращайтесь непосредственно ко мне. Благодарю, за возможность оказать Вам услуги.

С уважением,  
ИП Бурова К.Н.



р/с 40204810600000000497 в ГРКЦ НБ Республики Мордовия Банка России г. Саранск, л/с 03093010690, БИК 048952001

<b>Дата осмотра</b> объекта оценки:	06.05.2014 г.
<b>Дата определения</b> стоимости:	06.05.2014 г. - 14.05.2014 г.
<b>Дата составления</b> отчета:	14.05.2014 г.
<b>Вид определяемой</b> стоимости:	Рыночная
<b>Оцениваемые права:</b>	оперативное управление
<b>Цель оценки:</b>	Определение рыночной величины стоимости
<b>Назначение оценки:</b>	Для сдачи имущества в аренду

**Сведения об Оценщике** представлены в таблице 3.

**Таблица 3**

<b>Специалист</b> , подготовивший настоящий отчет	Бурова Карина Николаевна, сот. 892727-42-389
<b>Информация</b> о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	* Член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» Регистрационный номер по реестру 005041.
<b>Номер и дата</b> выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом Института профессиональной оценки при Правительстве РФ по программе профессиональной переподготовки по специальности «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» от 6.06.2008 г. ПП-1 № 233345
<b>Номер и дата</b> выдачи документа, подтверждающего прохождение повышения квалификации полученных профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Свидетельство о повышении квалификации НОУ ВПО «Московская финансово-промышленная академия» от 27.05.2011 г. Регистрационный номер 0177. Срок действия 3 года.
<b>Сведения</b> о страховании гражданской ответственности оценщика	Ответственность застрахована в страховой компании ОАО «СОГАЗ». Полис №7613PL.0004DO от 20.09.2013 г. Срок действия до 23.09.2014 г.
<b>Стаж работы</b>	6 лет
<b>Полное наименование</b> оценщика	Индивидуальный предприниматель Бурова Карина Николаевна.
<b>Юридический адрес</b>	430009, Россия, Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Волгоградская, д.124, кв.19
<b>Фактический адрес</b>	430009, Россия, Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Волгоградская, д.124, кв.19
<b>ОГРНИП</b>	310132817900036
<b>Дата присвоения</b> ОГРНИП	28 июня 2010 г.
<b>Банковские реквизиты:</b>	р/с 40802810120210000124 в Мордовском РФ ОАО «Россельхозбанк» к/с 30101810900000000750 БИК 048952750

# 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

## 1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

На основании Договора оказания услуг по оценке имущества № 517-2014 от 5 мая 2014 г. Индивидуальным предпринимателем Буровой К.Н. оказаны услуги по оценке Объекта оценки и составлен в письменной форме Отчёт об оценке рыночной величины арендной платы нежилого помещения общей площадью 51,4 кв.м., расположенного по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский район, г. Ковылкино, ул. Королева, д. 11, пом. 2 н. № 517-2014 от 5 мая 2014 г.

Определение рыночной величины арендной платы в рамках данного Отчёта было проведено с применением сравнительного подхода.

**Оцениваемые права:** собственность

**Наилучшее и наиболее эффективное использование с имеющимися улучшениями:** офис

**Опасности, вызванные окружающей средой:** Не выявлены

**Ценность в качестве природного, культурного, развлекательного или научного объекта:** Не выявлена

**Дата оценки:** 06.05.2014г.

**Дата проведения осмотра:** 06.05.2014г.

**Дата составления отчета:** 06.05.2014г - 14.05.2014г.

**Период проведения работ по оценке:** 06.05.2014г - 14.05.2014г.

**Порядковый номер отчета:** 517-2014 от 14.05.2014г.

**Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:**

Затратный подход: не применялся

Сравнительный подход: за 1 кв.м. – 250 руб., за 51,4 кв.м. – 12 850 руб. без НДС

Доходный подход: не применялся

Рыночная величина арендной платы объекта оценки составила: за 1 кв.м. – 250 руб., за 51,4 кв.м. – 12 850 руб. без НДС.

## 1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

В соответствии с Договором Оценщиком оказаны услуги по оценке рыночной величины арендной платы нежилого помещения общей площадью 2,5 кв. м, расположенного по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский район, г. Ковылкино, ул. Королева, д. 11, пом. 2 н. (далее - Объект).

Таблица 2

Собственник Объекта оценки:	Муниципальное образование: городское поселение Ковылкинского муниципального района Республики Мордовия 431351, Республика Мордовия, г. Ковылкино, ул. Большевикская, д. 30. ИНН 1323123322 КПП 1323000078 ОГРН 1061323000078 р/с 40204810600000000497 в ГРКД НБ Республики Мордовия Банка России г. Саранск, л/с 03093010690, БИК 048952001
Основания проведения оценки:	Договор № 517-2014 от 5 мая 2014 г.
Объекты оценки:	Информация об объекте оценки представлена в таблице 3.
Заказчик по проведению оценки Объекта оценки:	Администрация городского поселения Ковылкино Ковылкинского муниципального района Республики Мордовия 431351, Республика Мордовия, г. Ковылкино, ул. Большевикская, д. 30. ИНН 1323123322 КПП 1323000078 ОГРН 1061323000078

В наибольшей степени данный подход применим при оценке арендной платы за торговые объекты. Для прочих объектов ввиду значительной погрешности расчетов результаты по данному подходу могут быть недостоверными.

Таким образом, доходный подход к оценке рыночной арендной ставки в данном отчете не применяется.

## 12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик оцениваемых объектов является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных классических подходов оценки. Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение наиболее вероятной стоимости аренды на оцениваемый объект на дату оценки.

На основе анализа применимости каждого подхода для оценки аренды рассматриваемого объекта можно сделать следующие выводы.

1. Затратный подход наиболее привлекателен, когда типичные продавцы и покупатели в своих решениях серьезно ориентируются на строительные затраты. Затратный подход не учитывает такие особенности объекта оценки, как характеристики места расположения, сложившийся имидж, уровень рентабельности, присущий данному способу использования объекта и т.п. В оценке затрат на воспроизводство велика доля экспертных суждений, поэтому затратный подход не применяется.
2. Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке. В то же время не стоит слишком доверять исходной информации об условиях продаж объектов их цене и др. В данном отчете сравнительному подходу является единственно применимым.
3. В наибольшей степени данный подход применим при оценке арендной платы за торговые объекты. Для прочих объектов ввиду значительной погрешности расчетов результаты по данному подходу могут быть недостоверными. Таким образом, доходный подход к оценке рыночной арендной ставки в данном отчете не применяется.

Произведенные выше расчеты и анализ позволяют сделать вывод, что рыночная величина арендной платы нежилого помещения общей площадью 51,4 кв.м., расположенного по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский район, г. Ковылкино, ул. Королева, д. 11, пом. 2 н. по состоянию на 6 мая 2014 года в месяц с учетом округления и без НДС (18% составит без учета коммунальных платежей:

за 1 кв.м. – 250 (Двести пятьдесят) рублей;

за 51,4 кв.м. – 12 850 (Двенадцать тысяч восемьсот пятьдесят) рублей, без учёта НДС 1960 (Одна тысяча девятьсот шестьдесят рублей).

*Отчет подготовлен оценщиком* *Бурба В.М. Дур*