



Общество с ограниченной ответственностью

«Дальневосточное агентство оценки имущества»

Российская Федерация, г. Хабаровск, ул. Муравьева Амурского, д. 44, офис 312
тел./факс: (4212) 452-411, тел. 413-411

Отчет об оценке хранится в архиве «Исполнителя» не менее трех лет

ОТЧЕТ № 285/18/К об оценке объекта оценки



Объекты оценки:

«1 кв. м. помещения 1 этажа Комсомольского-на-Амуре Краевого бизнес-инкубатора для осуществления производственной деятельности, адрес (местоположение) объекта: Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, пр. Первостроителей, д. 22, корп. 2».

«1 кв. м. помещения 1 этажа Комсомольского-на-Амуре Краевого бизнес-инкубатора для размещения вендингового аппарата, адрес (местоположение) объекта: Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, пр. Первостроителей, д. 22, корп. 2».

«1 кв. м. офисных помещений Комсомольского-на-Амуре Краевого бизнес-инкубатора, адрес (местоположение) объекта: Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, пр. Первостроителей, д. 22, корп. 2».

«1 кв. м. помещения 1 этажа Комсомольского-на-Амуре Краевого бизнес-инкубатора для размещения объектов общественного питания, адрес (местоположение) объекта: Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, пр. Первостроителей, д. 22, корп. 2».

Вид определяемой стоимости:

Рыночная

Дата оценки:

30.11.2018г.

Срок проведения оценки:

20.11.2018г. - 07.12.2018г.

Дата составления отчета:

07 декабря 2018 года

Заказчик:

Автономная некоммерческая организация поддержки предпринимательства "Комсомольский-на-Амуре краевой бизнес-инкубатор"

Исполнитель:

Общество с ограниченной ответственностью «Дальневосточное агентство оценки имущества»

г. Хабаровск
2018г.

Общество с ограниченной ответственностью

**«Дальневосточное агентство оценки
имущества»**

680000, г. Хабаровск, ул. Муравьева Амурского, д.44, оф. 312
тел./факс: (4212) 452-411, тел. 413-411
сот.тел.: 60-19-51
E-mail: ilp51@mail.ru

Директору
АНО "Комсомольский-на-Амуре кра-
евой бизнес-инкубатор"
Мешкову Александру Сергеевичу

07.12.2018 г. № 526/5

Уважаемый Александр Сергеевич!

В соответствии с договором №154/К от 20.11.2018г., заключенным между Автономной некоммерческой организацией поддержки предпринимательства "Комсомольский-на-Амуре краевой бизнес-инкубатор" и Обществом с ограниченной ответственностью «Дальневосточное агентство оценки имущества», проведены оценочные работы по определению рыночной стоимости объектов оценки.

Объекты оценки:

- «1 кв. м. помещения 1 этажа Комсомольского-на-Амуре Краевого бизнес-инкубатора для осуществления производственной деятельности, адрес (местоположение) объекта: Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, пр. Первостроителей, д. 22, корп. 2»;

- «1 кв. м. помещения 1 этажа Комсомольского-на-Амуре Краевого бизнес-инкубатора для размещения вендингового аппарата, адрес (местоположение) объекта: Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, пр. Первостроителей, д. 22, корп. 2»;

- «1 кв. м. офисных помещений Комсомольского-на-Амуре Краевого бизнес-инкубатора, адрес (местоположение) объекта: Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, пр. Первостроителей, д. 22, корп. 2»;

- «1 кв. м. помещения 1 этажа Комсомольского-на-Амуре Краевого бизнес-инкубатора для размещения объектов общественного питания, адрес (местоположение) объекта: Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, пр. Первостроителей, д. 22, корп. 2».

Месторасположение объектов оценки: Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, пр. Первостроителей, д. 22, корп. 2.

Описание объектов оценки:

Объект оценки «1 кв. м. помещения 1 этажа Комсомольского-на-Амуре Краевого бизнес-инкубатора для осуществления производственной деятельности, адрес (местоположение) объекта: Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, пр. Первостроителей, д. 22, корп. 2» представляет собой часть функционального помещения, расположенного на первом этаже четырехэтажного нежилого здания Комсомольского-на-Амуре Краевого бизнес-инкубатора. Вход в помещения отдельный. Функциональное назначение – производственное. Состояние отделки «хорошее».

Объект оценки «1 кв. м. помещения 1 этажа Комсомольского-на-Амуре Краевого бизнес-инкубатора для размещения вендингового аппарата, адрес (местоположение) объекта: Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, пр. Первостроителей, д. 22, корп. 2» представляет собой часть функционального помещения, расположенного на первом этаже четырехэтажного нежилого здания Комсомольского-на-Амуре Краевого бизнес-инкубатора. Вход в помещение общий. Функциональное назначение – коммерческое, для установки вендингового аппарата. Состояние отделки «хорошее».

Объект оценки «1 кв. м. офисных помещений Комсомольского-на-Амуре Краевого бизнес-инкубатора, адрес (местоположение) объекта: Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, пр. Первостроителей, д. 22, корп. 2» представляет собой 1 кв.м. функциональных помещений, расположенных на 2 и 3 этажах четырехэтажного нежилого здания Комсомольского-на-Амуре Краевого бизнес-инкубатора. Вход в помещения общий. Функциональное назначение – коммерческое, офисное. Состояние отделки «хорошее».

Объект оценки «1 кв. м. помещения 1 этажа Комсомольского-на-Амуре Краевого бизнес-инкубатора для размещения объектов общественного питания, адрес (местоположение) объекта: Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, пр. Первостроителей, д. 22, корп. 2» представляет собой часть функционального помещения, расположенного на первом этаже четырехэтажного нежилого здания Комсомольского-на-Амуре Краевого бизнес-инкубатора. Вход в помещение общий. Функциональное назначение – коммерческое, для размещения объектов общественного питания. Состояние отделки «хорошее».

Первичный объект оборудован всеми инженерными коммуникациями: отопление, водоснабжение, канализация, электроснабжение, сигнализация охранная.

Собственника объектов оценки принимаем по собственнику первичного объекта. Первичный объект «Здание Комсомольского-на-Амуре Краевого бизнес-инкубатора, назначение: нежилое, этажность 3, адрес (местоположение) объекта: Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, пр. Первостроителей, д. 22, корп. 2» находится в государственной собственности Хабаровского края. Правоустанавливающие документы не предоставлены. Выводы о праве собственности сделаны на основании копии Договора №1576 о передаче в безвозмездное пользование имущества, расположенного по адресу г. Комсомольск-на-Амуре, пр. Первостроителей, д. 22, корп. 2 от 07.11.2018г. Первичный объект передан на праве безвозмездного пользования Автономной некоммерческой организации поддержки предпринимательства "Комсомольский-на-Амуре краевой бизнес-инкубатор". Выводы о праве безвозмездного пользования сделаны на основании копии Договора №1576 о передаче в безвозмездное пользование имущества, расположенного по адресу г. Комсомольск-на-Амуре, пр. Первостроителей, д. 22, корп. 2 от 07.11.2018г.

По первичному объекту «Здание Комсомольского-на-Амуре Краевого бизнес-инкубатора, назначение: нежилое, этажность 3, адрес (местоположение) объекта: Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, пр. Первостроителей, д. 22, корп. 2» обременение (ограничение) права: безвозмездное пользование. Выводы сделаны на основании данных копии Договора №1576 о передаче в безвозмездное пользование имущества, расположенного по адресу г. Комсомольск-на-Амуре, пр. Первостроителей, д. 22, корп. 2 от 07.11.2018г. Учитывая, что рассчитывается рыночная стоимость арендной платы в месяц для заключения договора аренды данное обременение не учитывается.

Информация о земельном участке не предоставлена.

Цель и задачи оценки: консультирование Заказчика относительно рыночно-обоснованной величины арендной платы за объекты оценки для заключения договора аренды.

Вид определяемой стоимости: рыночная стоимость.

Дата оценки: 30.11.2018г.

Основываясь на выполненных расчетах, фактах, предположениях и мнениях, проанализированных в нижеприведенном отчете, а также методиках оценки, мы пришли к следующему заключению: по нашему мнению, по состоянию на 30 ноября 2018 года:

рыночно-обоснованная величина арендной платы в месяц за объект оценки «1 кв. м. помещения 1 этажа Комсомольского-на-Амуре Краевого бизнес-инкубатора для осуществления производственной деятельности, адрес (местоположение) объекта: Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, пр. Первостроителей, д. 22, корп. 2» составляет 212,56 рублей (Двести двенадцать рублей 56 копеек) без учета площади, НДС, коммунальных и операционных затрат;

рыночно-обоснованная величина арендной платы в месяц за объект оценки «1 кв. м. помещения 1 этажа Комсомольского-на-Амуре Краевого бизнес-инкубатора для размещения вендингового аппарата, адрес (местоположение) объекта: Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, пр. Первостроителей, д. 22, корп. 2» составляет 1 817,45 рублей (Одна Тысяча восемьсот семнадцать рублей 45 копеек) без учета НДС, коммунальных и операционных затрат;

рыночно-обоснованная величина арендной платы в месяц за объект оценки «1 кв. м. офисных помещений Комсомольского-на-Амуре Краевого бизнес-инкубатора, адрес (местоположение) объекта: Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, пр. Первостроителей, д. 22, корп. 2» состав-

ляет 695,29 рублей (Шестьсот девяносто пять рублей 29 копеек) без учета этажности, НДС, коммунальных и операционных затрат;

рыночно-обоснованная величина арендной платы в месяц за объект оценки «1 кв. м. помещения 1 этажа Комсомольского-на-Амуре Краевого бизнес-инкубатора для размещения объектов общественного питания, адрес (местоположение) объекта: Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, пр. Первостроителей, д. 22, корп. 2» составляет 639,69 рублей (Шестьсот тридцать девять рублей 69 копеек) без учета НДС, коммунальных и операционных затрат.

В соответствии с основными принципами оценки собственности, мы являемся полностью независимыми от Заказчика и Собственника объекта оценки. Размер нашего вознаграждения за данную работу не ставился в зависимость от результатов оценки объекта оценки.

Настоящий отчет составлен в соответствии с требованиями ФЗ от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, а также стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Оценщик, выполнивший данный отчет, регулирующими оценочную деятельность и действующими на дату составления отчета.

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно определенной им стоимости оцениваемых прав и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете. Оценщик консультирует Заказчика по поводу стоимости объекта оценки, полученное значение является рекомендательной стоимостью.

Обращаю внимание, что это письмо не является отчетом по оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее. Полная характеристика объекта оценки, необходимая информация и расчеты представлены в отчете, отдельные части которого не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Сопроводительный отчет является документом, содержащим информацию, составляющую коммерческую тайну, и на него должен распространяться режим, соответствующий документам и информации подобного рода и содержания.

Генеральный директор



К.П. Зуева