Общество с Ограниченной Ответственностью

«РОСО-Оценка»

85/Н-24 ***30 сентября 2024 г.***

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

рыночной стоимости месячной арендной платы за пользование нежилым помещением по адресу: г. Архангельск, пр. Троицкий, д. 5.

Дата оценки: *30 сентября 2024 г.*

Заказчик: *ГАУК АО «Архангельский театр кукол»*

Архангельск, 2023

ООО «РОСО-Оценка»

ИНН 2901133218 КПП 290101001

163000, г. Архангельск, ул. Тимме, д.26, офис 7, тел.: 47-10-07, факс: 292-558, e-mail: 471007@mail.ru

Сопроводительное письмо

85/Н-24/30.09.2024

Директор
ГАУК АО «Архангельский театр кукол»
Самодов Сергей Александрович

В соответствии с договором № 85/Н-24 от 30 сентября 2024г., ООО «РОСО-Оценка» произвело оценку рыночной стоимости месячной арендной платы за пользование нежилым помещением по адресу: г. Архангельск, пр. Троицкий, д. 5.

Целью оценки являлось определение рыночной и ликвидационной стоимости объекта оценки. Данная стоимость определялась в соответствии Федеральными стандартами оценки №№I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 и в соответствии с Федеральным стандартом оценки №7, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611.

При оценке, оценщик исходил из предположения, что объект оценки не заложен и не обременен долговыми обязательствами.

Обращаем внимание, что это письмо не является отчетом по оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее.

На основании информации, представленной и проанализированной нами в приведенном ниже отчете об оценке, сделано заключение, что рыночная стоимость месячной арендной платы 1 кв.м. площади помещения с учетом НДС по состоянию на 30 сентября 2024г. составляет:

870 (Восемьсот семьдесят) рублей.

Всю информацию и анализ, использованные для оценки стоимости, Вы найдете в соответствующих разделах данного отчета.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по методике ее проведения, использованной нами, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Директор ООО «РОСО-Оценка» **П.А. Паршев**

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект оценки:	1 кв.м. месячной арендной платы за пользование нежилым помещением по адресу: г. Архангельск, пр. Троицкий, д. 5
Балансодержатель:	Государственное автономное учреждение культуры Архангельской области «Архангельский театр кукол» ИНН 2901017740, КПП 290101001, ОГРН 1022900524261 от 16 декабря 2002г., адрес: г. Архангельск, пр. Троицкий, д. 5
Собственник:	Архангельская область
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:	Договор № 85/Н-24 от 30 сентября 2024г.

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

Затратный подход – не применялся.
Сравнительный подход - рыночная стоимость 870 рублей.
Доходный подход – не применялся.

1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Исходя из приведенных в отчете данных, рыночная стоимость месячной арендной платы 1 кв.м. площади помещения по состоянию на 30 сентября 2024г. с учетом НДС составляет:

870 (Восемьсот семьдесят) рублей.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Основанием для проведения оценки является договор № 85/Н-24 от 30 сентября 2024г.

Объект оценки:	1 кв.м. месячной арендной платы за пользование нежилым помещением № 45, этаж: 1, по адресу: г. Архангельск, пр. Троицкий, д. 5.
Состав объекта оценки:	1 кв.м. месячной арендной платы за пользование нежилым помещением № 45, этаж: 1, по адресу: г. Архангельск, пр. Троицкий, д. 5.
Имущественные права на объект оценки:	Право аренды
Цель оценки:	Оценка рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:	Для заключения договора аренды
Вид стоимости:	Рыночная
Указание диапазона цен:	Не требуется
Дата осмотра:	30 сентября 2024г.
Дата оценки:	30 сентября 2024г.
Дата составления отчета:	30 сентября 2024г.
Срок проведения оценки:	10 рабочих дней
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:	- Права на оцениваемый объект считаются достоверными. - Количественные и качественные характеристики объекта оценки определяются на основании данных, предоставленных Заказчиком..

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

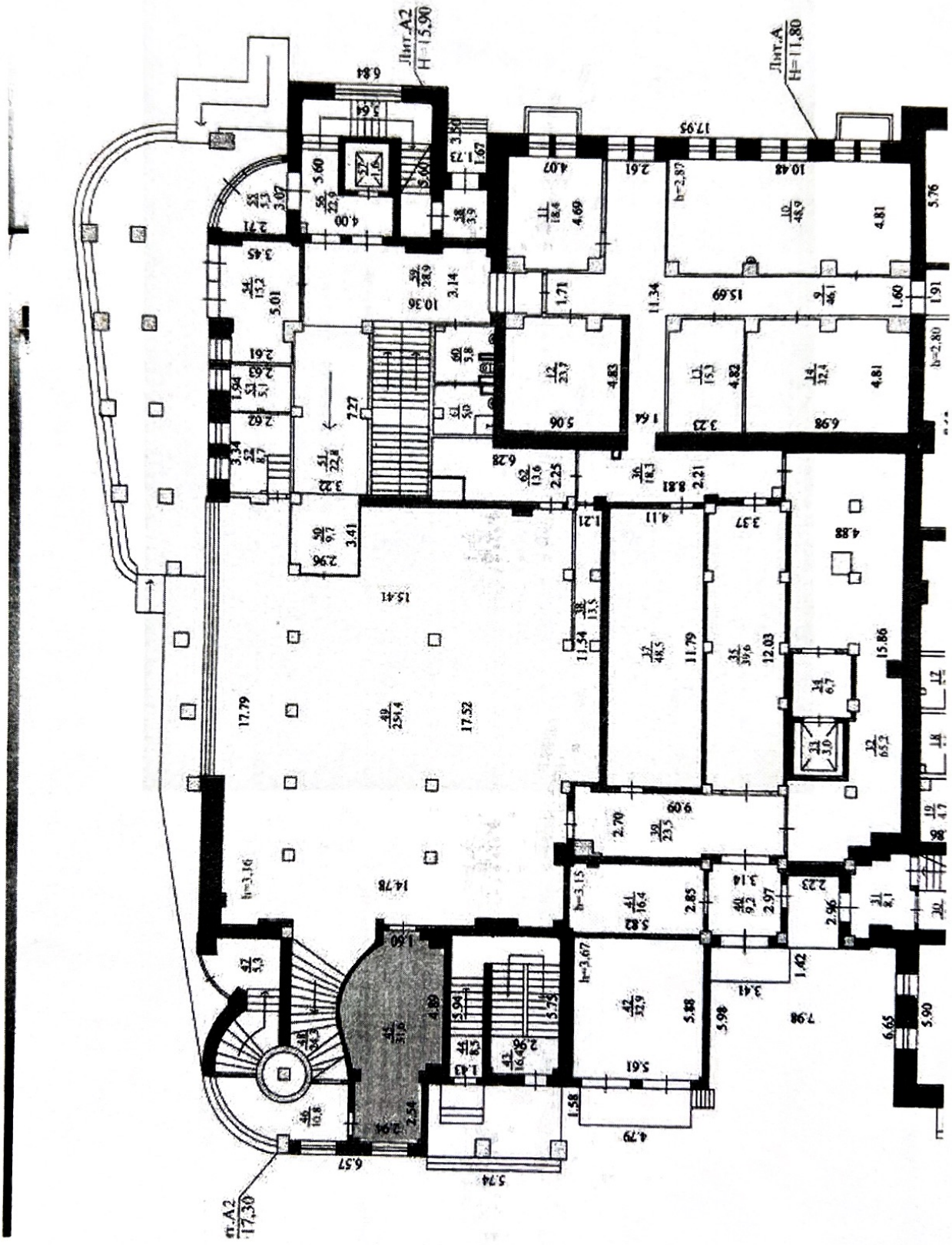
3.1. Сведения о заказчике

Организационно-правовая форма и полное наименование	Государственное автономное учреждение культуры Архангельской области «Архангельский театр кукол»
ОГРН	1022900524261
Дата присвоения ОГРН	16 декабря 2002г.
ИНН/КПП	2901017740/290101001
Адрес местонахождения	г. Архангельск, пр. Троицкий, д. 5

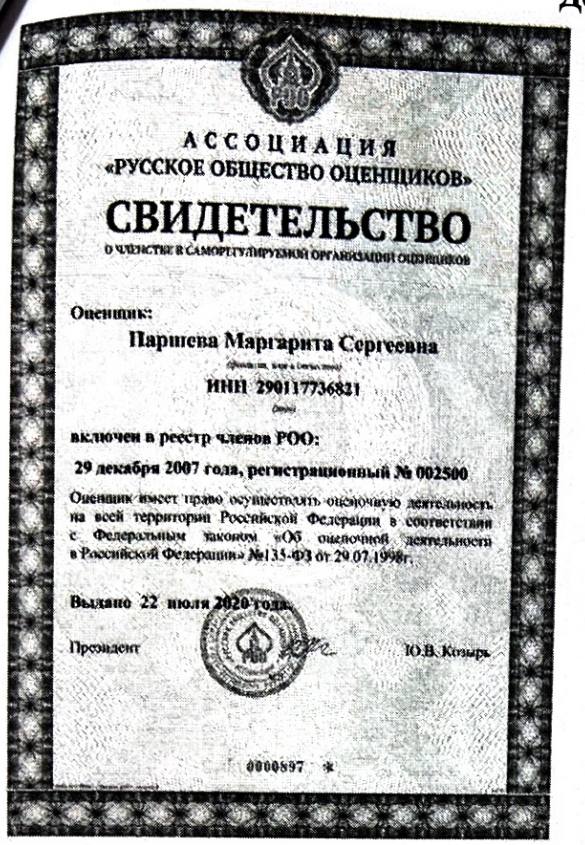
3.2. Сведения об оценщике

Организационно-правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «РОСО-Оценка»
ОГРН	1052901016992
Дата присвоения ОГРН	21 февраля 2005 г.
ИНН/КПП	2901133368/290101001
Адрес местонахождения	г. Архангельск, ул. Тимме, д. 26, офис 7
Сведения о страховании ответственности	ООО «РОСО-Оценка» принимает на себя обязательства по дополнительному обеспечению обязанности оценщика, в соответствии с договором страхования ответственности Оценщика № 433-707-022222/24 от 16 февраля 2024г., выданным СПАО «ИНГОССТРАХ», действующим с 05 марта 2024г. по 04 марта 2025г. на сумму 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «РОСО-Оценка» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «РОСО-Оценка» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
ООО «РОСО-Оценка» осуществляет оценочную деятельность на основании Устава и полностью соответствует требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности».	
Специалисты-оценщики, участвовавшие в оценке:	
Фамилия, Имя, Отчество	Паршева Маргарита Сергеевна
Местонахождение Оценщика	г. Архангельск, ул. Тимме, д. 26, офис 7
Телефон	8-902-286-10-07
Электронная почта	471007@mail.ru
Информация о членстве в СРО	Является членом Саморегулируемой организации Ассоциация «Русское общество оценщиков», расположенной по адресу: 105066, г. Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А (регистрационный номер 002500)
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Имеет Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 038926-1 от 13.06.2024г. на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр» от 13.06.2024 г. № 353, действует до 13.06.2027г.
Вид, номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 8764, 30 сентября 2005 г., выдан Финансово-Промышленной Академией по программе: «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», удостоверяющий право на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки бизнеса, недвижимости, машин,

ПРИЛОЖЕНИЕ



Документы оценщика



АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:
Паршева Маргарита Сергеевна
ИНН 290117736831

включен в реестр членов РОО:
29 декабря 2007 года, регистрационный № 002500

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент Ю.В. Козырь

0000597 *

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 038926-1 «13» июня 2024 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

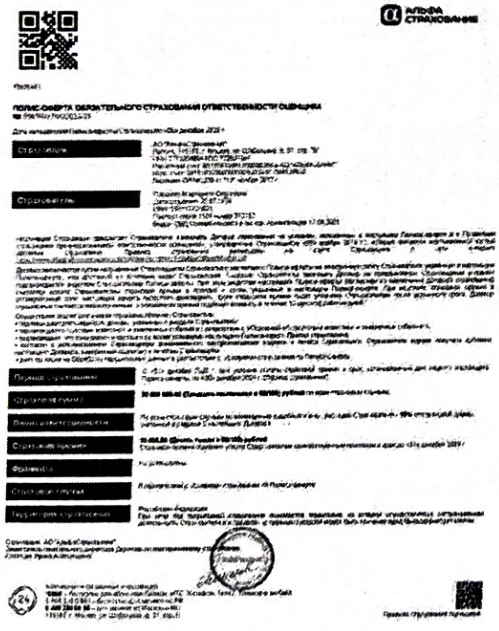
выдан Паршевой Маргарите Сергеевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от «13» июня 2024 г. № 353

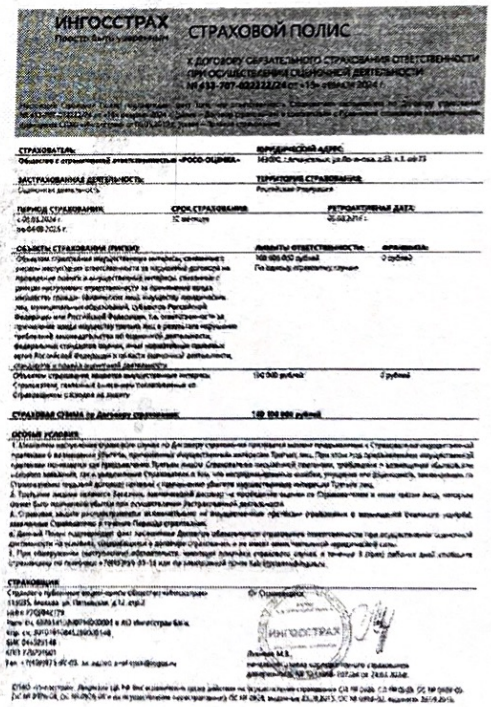
Директор А.С. Буканин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «13» июня 2027 г.



АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

ПОЛИС-ОФЕРТА ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА



ИНГОССТРАХ
Просто быть уверенным

СТРАХОВОЙ ПОЛИС

К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ