

# ООО «Компания РАДАС»

НП «Саморегулируемая организация Ассоциации Российских Магистров оценки»



## ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 1912/3/1/ОН

### ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

- 1) ВСТРОЕННОГО НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ, ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 31,4 КВ.М.;
  - 2) ДОЛИ 342/1000 В ПРАВЕ СОБСТВЕННОСТИ НА ВСТРОЕННОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 7,3 КВ.М.;
- РАСПОЛОЖЕННЫХ ПО АДРЕСУ: Г. СУРГУТ,  
УЛ. МАГИСТРАЛЬНАЯ, Д. 32

**Адрес объекта:** Россия, Тюменская область, ХМАО-Югра,  
г. Сургут, ул. Магистральная, д. 32

**Дата оценки:** 07 сентября 2017 года

**ЗАКАЗЧИК:** Комитет по управлению имуществом  
Администрации г. Сургута

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:** ООО «Компания РАДАС»

тел. 31 – 92 – 81  
E - mail: [radas61@mail.ru](mailto:radas61@mail.ru)



СУРГУТ  
2017

РОССИЯ  
Экспертное агентство  
**ООО «Компания РАДАС»**

08 СЕНТЯБРЯ 2017 г.

ПРЕДСЕДАТЕЛЮ КОМИТЕТА ПО  
УПРАВЛЕНИЮ ИМУЩЕСТВОМ  
АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА СУРГУТА  
ГОСПОДИНУ ПЕШКОВУ С.М.  
628426, Россия, Тюменская область, ХМАО-Югра,  
г. Сургут, ул. Восход, д. 4

На основании Договора №10 от 01 августа 2017 г., экспертное агентство ООО «Компания РАДАС» (согласно задания на оценку) произвело оценку рыночной стоимости объекта:

1) Встроенное нежилое помещение общей площадью 31,4 кв. метра, расположенное на 1-ом этаже 9-ти этажного жилого дома по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Магистральная, д. 32, кадастровый номер 86:10:0000000:9061, назначение: Административно-управленческое;

2) Доля 342/1000 в праве собственности на встроенное нежилое помещение общей площадью 7,3 кв. метра, расположенное на 1-ом этаже 9-ти этажного жилого дома по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Магистральная, д. 32, кадастровый номер 86:10:0000000:9063, назначение: прочее;

с целью определения рыночной стоимости объекта оценки по состоянию на 07 сентября 2017 года.

Рыночная стоимость объекта, подлежащего оценке, по состоянию на 07 сентября 2017 года составляет:

**1 916 520 рублей**

**(Один миллион девятьсот шестнадцать тысяч пятьсот двадцать рублей)**

**В том числе НДС 18% 292 350 рублей 51 копейка**

**(Двести девяносто две тысячи триста пятьдесят рублей 51 копейка)**

Оценка объекта произведена на основании:

- анализа доступной правовой, технической, бухгалтерской, статистической и другой документации;

- анализа информации относительно реально сложившихся расценок на работы, а также нормативно устанавливаемых коэффициентов и законодательных актов, связанных с объектами оценки;

- анализа информации о корреляционных и регрессионных зависимостях при определении стоимости;

Отдельные части настоящей оценки могут трактоваться только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимающего во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

Все расчеты, имеющиеся в отчете, выполнены в соответствии с постановлениями правительства РФ и нормативными актами Министерства Финансов, Росстроя РФ, Росстата РФ, Минэкономразвития и торговли РФ.

Оценка выполнена в соответствии с требованиями Федерального Закона РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.98г., Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденным Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297; Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденным Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298; Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденным Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299; Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденным приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014 г.; Стандартам и правилам НП «СРО АРМО».

В случае возникновения у Вас каких-либо вопросов, связанных с настоящей оценкой, пожалуйста, обращайтесь к нам.

Благодарим за предоставленную возможность оказать Вам услугу.

С уважением,  
директор ООО «Компания РАДАС»

С. Смагин



# ЧАСТЬ I. ОПИСАНИЕ

## РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

### 1.1. Основные факты и выводы<sup>1</sup>

<p><b>Объект оценки (подробное описание п. 3.3.)</b></p>	<p>1) Встроенное нежилое помещение общей площадью 31,4 кв. метра, расположенное на 1-ом этаже 9-ти этажного жилого дома по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Магистральная, д. 32, кадастровый номер 86:10:0000000:9061, назначение: Административно-управленческое;</p> <p>2) Доля 342/1000 в праве собственности на встроенное нежилое помещение общей площадью 7,3 кв. метра, расположенное на 1-ом этаже 9-ти этажного жилого дома по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Магистральная, д. 32, кадастровый номер 86:10:0000000:9063, назначение: прочее;</p>			
<p><b>Дата оценки:</b></p>	<p>01 августа 2017 года</p>			
<p><b>Дата составления отчета:</b></p>	<p>07 сентября 2017 года</p>			
<p><b>Срок проведения оценки:</b></p>	<p>01 августа 2017 г. по 07 сентября 2017 г.</p>			
<p><b>Основание для проведения оценки</b></p>	<p>Договор №10 от 01 августа 2017 г.</p>			
<p><b>Объекты оценки №1 / применяемые подходы к оценке</b></p>	<p><b>ЗП, руб.</b></p>	<p><b>СП, руб.</b></p>	<p><b>ДП, руб.</b></p>	<p><b>РС, руб.</b></p>
<p>Встроенное нежилое помещение общей площадью 31,4 кв. метра, расположенное на 1-ом этаже 9-ти этажного жилого дома по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Магистральная, д. 32, кадастровый номер 86:10:0000000:9061, назначение: Административно-управленческое;</p>	<p>Мотивированный отказ</p>	<p>1 870 000р.</p>	<p>Мотивированный отказ</p>	<p>1 870 000р.</p>
<p>Доля 342/1000 в праве собственности на встроенное нежилое помещение общей площадью 7,3 кв. метра, расположенное на 1-ом этаже 9-ти этажного жилого дома по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Магистральная, д. 32, кадастровый номер 86:10:0000000:9063, назначение: прочее;</p>	<p>Мотивированный отказ</p>	<p>Мотивированный отказ</p>	<p>46 520р.</p>	<p>46 520р.</p>
<p><b>Итоговая величина рыночной стоимости, округленно с учетом НДС, руб.</b></p>	<p><b>1 916 520 рублей</b>  <i>(Один миллион девятьсот шестнадцать тысяч пятьсот двадцать рублей)</i>  <i>В том числе НДС 18% 292 350 рублей 51 копейка</i>  <i>(Двести девяносто две тысячи триста пятьдесят рублей 51 копейка)</i></p>			
<p><b>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:</b></p>	<p>Пределы применения полученной итоговой стоимости ограничены предполагаемым использованием результата оценки.</p>			

<sup>1</sup> В разделе основных фактов и выводов должны содержаться:

- основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки;
- общая информация, идентифицирующая объект оценки;
- результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке;
- итоговая величина стоимости объекта оценки;
- ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости (п. 8е ФСО №3).