

ЗАО «Компания РАДАС»

НП «Саморегулируемая организация Ассоциации Российских Магистров оценки»



ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 0049/ОН

**ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ
ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ: НЕЖИЛОЕ ЗДАНИЕ
МАГАЗИН «ХЛЕБ», ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 1015,3 КВ.М.,
РАСПОЛОЖЕННОГО НА ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ,
ПЛОЩАДЬЮ 1677 КВ.М.**

Адрес объекта: Россия, Тюменская область, ХМАО, Сургут,
проезд Первопроходцев, д. 7/2

Дата оценки: 18 февраля 2010 года

ЗАКАЗЧИК: Департамент имущественных и земельных
отношений Администрации г. Сургут

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ЗАО «Компания РАДАС»

тел. 31 - 92 - 81
E - mail: radas@wsnet.ru



**СУРГУТ
2010**

РОССИЯ
Экспертное агентство
ЗАО «Компания РАДАС»

9 марта 2010 г.

ДИРЕКТОРУ ДЕПАРТАМЕНТА
ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ
АДМИНИСТРАЦИИ Г. СУРГУТ
ГОСПОДИНУ АЗНАУРОВУ А.Э.

628426, Россия, Тюменская область, ХМАО-Югра,
г. Сургут, ул. Восход, д. 4

По Вашему запросу, экспертное агентство ЗАО «Компания РАДАС» (согласно задания на оценку) произвело оценку рыночной стоимости объекта недвижимости: нежилого здания магазин «Хлеб», общей площадью 1015,3 кв.м. расположенного по адресу: г. Сургут, проезд Первопроходцев, д. 7/2, по состоянию на 18 февраля 2010 г.

Рыночная стоимость единого объекта: нежилого здания магазин «Хлеб», общей площадью 1015,3 кв.м., расположенного на земельном участке, общей площадью 1677 кв.м., подлежащего оценке, по состоянию на 18 февраля 2010 года составляет:

26 500 000 рублей

(Двадцать шесть миллионов пятьсот тысяч рублей)

В том числе:

Рыночная стоимость нежилого здания магазин «Хлеб»:

22 810 000 рублей

с учетом НДС (18%) 3 479 491 рубль 53 копейки

Рыночная стоимость земельного участка:

3 690 000 руб.

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, Госкомстата РФ, МЭРТ 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 приказом Министерства экономического развития и торговли РФ №256 от 20 июля 2007 года; Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденным приказом Министерства экономического развития и торговли РФ №255 от 20 июля 2007 года; Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденным приказом Министерства экономического развития и торговли РФ №254 от 20 июля 2007 года; 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 ЗАО «Компания Радас»



/С. Смагин/

I. ВВЕДЕНИЕ

1.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ

Заказчик	Департамент имущественных и земельных отношений Администрации г. Сургут
Адрес и реквизиты Заказчика	628426, Россия, Тюменская область, Ханты – Мансийский автономный округ, г. Сургут, ул. Восход, д. 4 ОГРН 103 860 054 8898
Исполнитель	Смагин Сергей Юрьевич Стаж работы в оценочной деятельности: с 17 июня 1995 года Заключен трудовой договор с: ЗАО «Компания РАДАС»
Адрес и реквизиты организации Исполнителя	ЗАО «Компания РАДАС» ОГРН – 102 860 061 8606, дата присвоения ОГРН – 19 апреля 1996 г Юридический адрес – Россия, Тюменская область, Ханты – Мансийский автономный округ, г. Сургут, ул. Маяковского, д.20/1. ИНН 8602035870; КПП 860201001 Р/с № 40702810135000000264 в Филиал ОАО «УралСиб» в г. Сургут К/с № 30101810700000000706 БИК 047144706
Сведения о страховом полисе организации	Деятельность ЗАО «Компания РАДАС», связанная с оценкой, производимой на территории Российской Федерации, застрахована на сумму 10 000 000 рублей ОАО «ВСК» Челябинский филиал (период страхования: с 23.10.2009 по 23.10.2010). Копия страхового полиса представлена в Приложении.
Сведения об оценщиках организации	1) Смагин Сергей Юрьевич - является членом Некоммерческого Партнерства «Саморегулируемая организация Ассоциации Российских Магистров оценки». Свидетельство от 07.08.2007 года, рег. № 498-07. Диплом о профессиональной переподготовке ПП №278109, выдан 27.06.2001г. Свидетельство о повышении квалификации от 23.04.2007г. Гражданская ответственность Оценщика застрахована в САК «Информстрах». Полис № 19/09-095997. Страховая сумма 300 000 (триста тысяч) рублей. Срок действия с 15.03.2009г. по 14.03.2010г. 2) Крикунов Сергей Станиславович - является членом Некоммерческого Партнерства «Саморегулируемая организация Ассоциации Российских Магистров оценки». Свидетельство от 10.10.2007 года, рег. № 730-07. Диплом о профессиональной переподготовке ПП №411634, выдан 21.12.2001г. Свидетельство о повышении квалификации от 23.04.2007г. Гражданская ответственность Оценщика застрахована в САК «Информстрах». Полис № 19/09-095996. Страховая сумма 300 000 (триста тысяч) рублей. Срок действия с 15.03.2009г. по 14.03.2010г.
Собственник объекта	Муниципальное образование городской округ город Сургут
Объект оценки	Нежилое здание магазин «Хлеб», общей площадью 1015,3 кв.м., принадлежащее Муниципальному образованию городской округ город Сургут, расположенное на земельном участке, площадью 1677 кв.м.
Вид оцениваемого права	Оценке подлежит право собственности на здание и земельный участок: -собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом, он вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему

имущества любые действия, не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом (Гражданский кодекс Российской Федерации, ч. 1, ст. 209);

Объект оценки оценивается свободным, от каких бы то ни было прав его удержания, долговых обязательств под заклад имущества или иных обременений; не сопровождается наложенным на него в соответствии с законодательством России арестами, сервитутами и иными ограничениями имущественных прав.

Адрес расположения объекта	Россия, Тюменская область, Ханты – Мансийский автономный округ, г. Сургут, Пр. Первопроходцев, д. 7/2
Дата оценки	18 февраля 2010 г.
Дата составления отчета.	9 марта 2010 г.
Дата осмотра	18 февраля 2010 г.
Балансовая стоимость (первоначальная), руб.	10 730 268,00 руб.
Балансовая стоимость (остаточная), руб.	8 498 372,92 руб. – по состоянию на 01.02.2010 г.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта
Назначение оценки	Консультирование Заказчика о величине рыночной стоимости объекта оценки для его продажи, в рамках реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества (ст. 3 159-ФЗ)
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Применяемые стандарты оценки	Федеральные стандарты оценки: • ФСО №1, утвержден Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 июля 2007г. №256 г. "Об утверждении федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)", • ФСО №2, утвержден Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 июля 2007г. №255 "Об утверждении федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)" • ФСО №3, утвержден Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 июля 2007г. №254 "Об утверждении федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)";
Основание для проведения оценки	Договор на оказание услуг по оценке недвижимого имущества
Процедура оценки	Процедура оценки комплекса объектов недвижимости включала в себя следующие этапы: Установление количественных и качественных характеристик объекта – на данном этапе была проведена идентификация объекта оценки, его предварительный осмотр и фотосъемка, определены основные параметры составляющих его компонентов. Сбор общих данных и их анализ – на этом этапе были проанализированы данные, характеризующие экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в пределах района его расположения. Сбор специальных данных и их анализ – на данном этапе была собрана детальная информация, относящаяся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ним объектам. Сбор данных осуществлялся путем изучения соответствующей документации, а также анализа имеющихся баз данных по ценам предложения на региональном рынке г. Сургута по группам недвижимости, аналогичным оцениваемому объекту.