

ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ Егоров Николай Анатольевич  
Россия, 166000, г.Нарьян-Мар, ул. Первомайская 19Б/1 Телефон +7(81853) 43-776, Моб. +7(9 11) 557-4336  
E-mail: [neo01@atnet.ru](mailto:neo01@atnet.ru)

№000342 в реестре ООО «Российское общество оценщиков»

---

**Отчет № 49/15**  
**об оценке рыночной стоимости**  
**объекта недвижимости**  
**(Здание котельной с пристройкой**  
**и газовым оборудованием),**  
**общей площадью 442,3 кв.м.**  
**Адрес: Ненецкий АО, г. Нарьян-Мар,**  
**ул. Рыбников, д 59.**

**ДАТА ОЦЕНКИ:** «20» марта 2015 года.

**ЗАКАЗЧИК:**

ОАО «Нарьян-Марстрой»: ИНН 8300030025, НАО, г.Нарьян-Мар, ул. Рыбников, д. 59.

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:**

Индивидуальный предприниматель Егоров Н.А.: ИНН 830100001016, НАО, г. Нарьян-Мар,  
ул. Первомайская, д.19Б/1.

## Сопроводительное письмо

В соответствии с договором №49 от «20» марта 2015 года, была определена рыночная стоимость объекта недвижимости представленного для оценки, по состоянию на дату оценки.

Обращаю Ваше внимание, на то, что данное сопроводительное письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее.

Оценщиком проведено исследование регионального рынка недвижимости, по состоянию на дату оценки, с целью определения цен сделок и предложений на продажу аналогичных объектов объекту оценки.

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже отчете, Оценщик пришел к заключению, что рыночная стоимость объекта оценки (Здание котельной с оборудованием) расположенного по адресу: НАО, г. Нарьян-Мар, ул. Рыбников, д. 59, на дату оценки, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, с учетом НДС (18%), составляет:

### Здание котельной

**15 684 000** (Пятнадцать миллионов шестьсот восемьдесят четыре тысячи) рублей.

### Котельное оборудование

**15 825 000** (Пятнадцать миллионов восемьсот двадцать пять тысяч) рублей.

### Совокупная рыночная стоимость объекта оценки

**31 509 000** (Тридцать один миллион пятьсот девять тысяч) рублей.

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО-7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014г. №611 Оценщик должен указывать интервал, в котором находится стоимость объекта оценки. По мнению Оценщика, стоимость здания объекта оценки находится в следующем диапазоне:

**14 115 000 – 17 250 000** рублей.

При оценке установлено, что объект оценки не имеет обременений.

Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться вне настоящего отчета, а только с его полным содержанием. При этом необходимо принимать во внимание все содержащиеся в настоящем отчете сделанные допущения и ограничительные условия.

Всю собранную Оценщиком фактическую информацию и этапы проведенного анализа, использованные для оценки стоимости объекта оценки, а также обоснование полученных результатов, Вы найдете в соответствующих разделах настоящего отчета. В случае необходимости нами могут быть даны дополнительные разъяснения и комментарии. Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по методике ее проведения, использованной Оценщиком, пожалуйста, обращайтесь непосредственно ко мне.

Оценка проведена, а отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального Закона РФ №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998г. со всеми внесенными изменениями и Приказами Минэкономразвития РФ №№ 254, 255, 256 «Об утверждении федеральных стандартов оценки ФСО-1, ФСО-2 и ФСО-3» от 20.07.2007г. и №611 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости ФСО-7» от 25.09.2014г.

С уважением,  
Индивидуальный предприниматель



/Егоров Н.А./

стоимость оцениваемого объекта может находиться в пределах  $\pm 10\%$  от итогового результата оценки:

**14 115 000 – 17 250 000 рублей.**

### **Заключение о рыночной стоимости объекта оценки.**

Я нижеподписавшийся, данным удостоверяю, что в соответствии с имеющимися у меня данными и исходя из моих знаний и убеждений:

- В соответствии с основными принципами оценки собственности, Оценщик является полностью независимым от Заказчика;
- Оценщик не имел ни текущей, ни ожидаемой заинтересованности в объекте оценки, отсутствуют какие-либо вещные права и дополнительные обязательства (кроме договора на проведение оценки) по отношению какой-либо из сторон, связанных с оцениваемым объектом;
- Оценщик произвел описание оцениваемого имущества на основании документов, представленных Заказчиком;
- Предубеждение Оценщика, ни в какой степени не связано с объявлением заранее определенной стоимости или тенденции в определении стоимости в пользу Заказчика или его клиента с достижением заранее оговоренного результата или с событиями, произошедшими в результате анализа, мнений или выводов, содержащихся в настоящем отчете, который составлен в полном соответствии со стандартами оценки РФ;
- Итоговая величина стоимости объекта оценки, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если от даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев (*Приказ Минэкономразвития РФ от 20.07.2007 г. №256 «Об утверждении федеральных стандартов оценки ФСО-1»*);
- Удостоверяю, что использование данного отчета регулируется требованиями Российского Общества Оценщиков в отношении его проверки должным образом уполномоченными представителями.

**Вывод:** Наиболее вероятная рыночная стоимость оцененного объекта недвижимого имущества (Здание кузни), расположенного по адресу: Ненецкий АО, г. Нарьян-Мар, ул. Рыбников, д. 59, на дату оценки, с учетом НДС (18%), после округления, составляет:

#### **Здание котельной**

**15 684 000 (Пятнадцать миллионов шестьсот восемьдесят четыре тысячи) рублей.**

#### **Котельное оборудование**

**15 825 000 (Пятнадцать миллионов восемьсот двадцать пять тысяч) рублей.**

#### **Совокупная рыночная стоимость объекта оценки:**

**31 509 000 (Тридцать один миллион пятьсот девять тысяч) рублей.**

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО-7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014г. №611 Оценщик должен указывать интервал, в котором находится стоимость объекта оценки. По мнению Оценщика, стоимость здания объекта оценки находится в следующем диапазоне:

**14 115 000 – 17 250 000 рублей.**

Полученная оценка рыночной стоимости в дальнейшем может служить ориентиром при определении условий реализации имущественных прав. Рынок аналогичных объектов неразвит. Данных по сделкам купли-продажи и арендным ставкам аналогичных объектов, а также сопутствующим расходам, в которых Оценщик был бы полностью уверен, на дату оценки нет.

Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в отчете, следует считать достоверными в той степени, насколько они могут быть получены на региональном рынке.

Оценщик  /Егоров Н.А./