



Общество с ограниченной ответственностью "АУДИТПАРТНЕР"

рег. №15387

Аудиторские и юридические услуги, оценочная деятельность, экспертиза

390000, г. Рязань, ул. Садовая, д.27

тел./факс: 8(4912) 27-02-03; 29-33-37

р/с 40702810858000000554

в Рязанском РФ АО «Россельхозбанк» г.Рязани

к/с 30101810900000000793

БИК 046126793, ОГРН 1026201257895

ИНН 6231047536, КПП 623401001

e-mail: apocenka@mail.ru

Экз. № 1

"Утверждаю"

Генеральный директор

Е.А. Беленикина

«18» августа 2017 г.

ОТЧЕТ № 6029

об определении рыночной стоимости нежилого помещения Н1, лит. А, назначение торговое,
общей площадью 115, 5 кв.м., этаж 1, подвал, расположенного по адресу:
г. Рязань, ул. Маяковского, д. 78.



Дата оценки объектов: 17 августа 2017 г.

Место составления: г. Рязань.

ЗАКАЗЧИК: Общество с ограниченной ответственностью «Эдвин».

ИСПОЛНИТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Аудитпартнер».

г. Рязань, 2017 г.



Общество с ограниченной ответственностью "АУДИТПАРТНЕР"

Аудиторские и юридические услуги, оценочная деятельность, экспертиза

390000, г. Рязань, ул. Садовая, д. 27

тел./факс: 8(4912) 27-02-03; 29-33-37

р/с 40702810858000000554

в Рязанском РФ АО «Россельхозбанк» г. Рязани

к/с 30101810900000000793

БИК 046126793, ОГРН 1026201257895

ИНН 6231047536, КПП 623401001

e-mail: apocenka@mail.ru

Конкурсному управляющему ООО
«Эдвин» г-ну Спирыкину Александру
Михайловичу.

Сопроводительное письмо.

В соответствии с договором № 17/08/2017 – 6029 ОЦ на оказание услуг в области оценочной деятельности от 17 августа 2017 года, специалисты ООО «Аудитпартнер» произвели оценку рыночной стоимости следующего объекта недвижимости:

Объект оценки:

Нежилое помещение Н1, лит. А, назначение торговое, общей площадью 115, 5 кв.м., этаж 1, подвал, расположенного по адресу: г. Рязань, ул. Маяковского, д. 78. (Источник информации: Инвентаризационная опись основных средств № 1 от 17.08.2017 г.).

Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки:

Имущественные права: вид права: Собственность. (Источник информации: Инвентаризационная опись основных средств № 1 от 17.08.2017 г.).

Субъект (субъекты) права: Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Эдвин», сокращенное наименование: ООО «Эдвин», адрес местонахождения: 390006, г. Рязань, проезд Речников, 1А. ОГРН 1026201264737, дата присвоения ОГРН 04.12.2002 г., ИНН/КПП 6231030420/623101001. (Источник информации: Инвентаризационная опись основных средств № 1 от 17.08.2017 г.).

Существующие ограничения (обременения) права: Нет данных.

Определяемый вид стоимости: рыночная стоимость.

Цель оценки: определение рыночной стоимости объекта оценки. (Источник информации: Задание на оценку Приложение № 1 к договору № 17/08/2017 – 6029 ОЦ на оказание услуг в области оценочной деятельности от 17 августа 2017 года)

Предполагаемое использование результатов оценки: Результаты оценки могут быть использованы для принятия решения о начальной цене объекта оценки при продаже, в соответствии с ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ. (Источник информации: Задание на оценку Приложение № 1 к договору № 17/08/2017 – 6029 ОЦ на оказание услуг в области оценочной деятельности от 17 августа 2017 года)

Дата оценки: 17 августа 2017 года.

Заказчик: Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Эдвин», сокращенное наименование: ООО «Эдвин», адрес местонахождения: 390006, г. Рязань, проезд Речников, 1А. ОГРН 1026201264737, дата присвоения ОГРН 04.12.2002 г., ИНН/КПП 6231030420/623101001.

Порядковый номер отчета: 6029.

Основание для проведения оценки: Договор № 17/08/2017 – 6029 ОЦ на оказание услуг в области оценочной деятельности от 17 августа 2017 года.

Предлагаемый Вашему вниманию Отчет об оценке содержит описание Объекта оценки, собранную Оценщиком фактическую информацию, этапы проведенного анализа, краткое обоснование полученных результатов, а также принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения, ограничения и пределы применения полученного результата.

Вывод о рыночной стоимости Объекта оценки представляет собой взвешенное предположение об уровне цены, по которой собственность может перейти от продавца к покупателю по обоюдному согласию сторон. Оценщик обращает Ваше внимание на то, что цена, установленная в случае реальной сделки, может отличаться от стоимости, определенной в настоящем Отчете об оценке вследствие следующих факторов:

- мотивы сторон;
- умение сторон вести переговоры;
- финансовые условия.

Следует отметить, что при проведении оценки стоимости Объекта оценки перед Оценщиком не ставилась задача, и он не принимает на себя ответственности за описание правового состояния Объекта оценки и вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов права собственности на Объект оценки.

Результаты выполненного анализа, принятые допущения и ограничения, а также расчеты стоимости представлены в соответствующих разделах Отчета об оценке. Отдельные части настоящего Отчета об оценке не могут трактоваться самостоятельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод: по мнению Оценщика,

Рыночная стоимость нежилого помещения Н1, лит. А, назначение торговое, общей площадью 115, 5 кв.м., этаж 1, подвал, расположенного по адресу: г. Рязань, ул. Маяковского, д. 78 по состоянию на 17 августа 2017 года составляет – 2 795 363 (Два миллиона семьсот девяносто пять тысяч триста шестьдесят три) рубля, без учета НДС.

Содержащиеся в Отчете об оценке выводы основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на личном опыте и профессиональных знаниях специалиста Оценщика, на деловых встречах, в ходе которых была получена необходимая для расчетов информация. Источники информации и методика расчетов приведены в соответствующих разделах Отчета об оценке.

Настоящая оценка проводилась с учетом требований Федеральных стандартов оценки (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО № 7, ФСО № 9), обязательных к применению субъектами оценочной деятельности, введенных Приказами Минэкономразвития Российской Федерации от 20 мая 2015 года № 297 (ФСО № 1), 298 (ФСО № 2), 299 (ФСО № 3), Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611 (ФСО № 7), а также Федерального Закона "Об оценочной деятельности в РФ" от 29.07.1998г. № 135-ФЗ.

Оценщики ООО «Аудитпартнер» являются членами Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (сокращенное наименование СМАО), в связи с чем, применялись стандарты и правила оценочной деятельности Стандарты и правила оценочной деятельности

Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков «Оценка недвижимости» (утверждено Решением Совета Партнерства НП «СМАОс» от « 15 » августа 2008 года Протокол № 78 от 15 августа 2008 года, с последними изменениями и дополнениями, утвержденными Решением Совета Ассоциации СМАО Протокол №2015/07/09 от 09 июля 2015 года).

Применение оценщиком, указанных выше стандартов (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7, ФСО № 9, ФСО № 12, правила оценочной деятельности Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков «Оценка недвижимости»), правила оценочной деятельности Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (сокращенное наименование СМАО) Оценка Машин и оборудования (утверждено Решением Совета Партнёрства НП «СМАОс» от 15 августа 2008 года), в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", является обязательным на территории Российской Федерации, что также соответствует заключенному с Заказчиком договору.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по нашим рассуждениям, мы готовы дать необходимые разъяснения.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «Аудитпартнёр»

Е.А. Беленикина