

КОПИЯ  
ИСТИНА

Российская Федерация  
ООО «Формат»  
Независимая оценка машин, механизмов,  
Оборудования, недвижимости  
(в т.ч. земли), бизнеса (предприятий)  
г. Ростов-на-Дону, ул. Донская, д.12  
р/с № 40702810400000020072  
ОАО КБ «Центр-инвест» г. Ростов-на-Дону  
ИНН 6164105525  
Тел, Факс (8-86385) 2-57-01  
E-mail: [Forma3tt\\_61@mail.ru](mailto:Forma3tt_61@mail.ru)

# Отчёт

## 161/917-12-17

Об оценке рыночной стоимости нежилого здания кафе – бара (кад. №90:24:030101:40) общей площадью 65,6 кв.м. и земельного участка (кад. №90:24:030101:2961) площадью 318 кв.м., расположенных по адресу: Республика Крым, г. Феодосия, пгт. Коктебель, ул. Морская, 21

Заказчик: УФССП России по Республике Крым  
Межрайонный отдел судебных приставов по исполнению особых исполнительных производств

Должник: ООО «Каракурт»

Дата осмотра: 17.12.2017 г.  
Дата определения стоимости: 23.12.2017 г.  
Дата составления отчета: 23.12.2017 г.



Ростов-на-Дону 2017 г.

УФССП России по  
Республике Крым  
Вх. № 21979/17/82000  
23.12.2017 г.

КОПИЯ  
 ВЕРНА

# 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 1-1. Основные факты и выводы

Основание для проведения оценки	Государственный контракт № 0175100000716000067-0608010-01 от 19.12.2016 г.
Объект оценки:	Нежилое здание кафе – бара (кад. №90:24:030101:40) общей площадью 65,6 кв.м. и земельный участок (кад. №90:24:030101:2961) площадью 318 кв.м.
Месторасположение:	Республика Крым, г. Феодосия, пгт. Коктебель, ул. Морская, 21
Собственник объекта оценки:	ООО «Каракурт»
<b>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов:</b>	
Сравнительным подходом, руб. (без НДС):	9 253 591
Доходный подход, руб. (без НДС):	Не применялся (обоснованный отказ)
Затратный подход, руб. (без НДС):	Не применялся (обоснованный отказ)
<b>Итоговая рыночная стоимость Объекта оценки, руб. (без НДС)</b>	<b>9 253 591</b>
<b>Итоговая рыночная стоимость земельного участка (кад №90:24:030101:2961) площадью 318 кв.м, руб. (НДС не облагается)</b>	<b>1 853 911</b>
<b>Итоговая рыночная стоимость нежилого здания кафе – бара (кад. №90:24:030101:40) площадью 65,6 кв.м., руб. (без НДС)</b>	<b>7 399 680</b>
<b>Ограничения и пределы применения полученных результатов.</b>	Результат оценки предполагается использовать для целей реализации (продажи) имущества. Результат оценки выражает профессиональное мнение исполнителя (Оценщика) относительно рыночной стоимости оцениваемого объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной его рыночной стоимости, указанной в отчете.

Оценка рыночной стоимости объекта оценки проводилась на основании анализа технической документации, предоставленной Заказчиком, а также анализа данных рынка. Полученные результаты оценки рыночной стоимости могут быть использованы в целях реализации (продажи) имущества.

Настоящая оценка была проведена в соответствии с требованиями Федерального Закона №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», стандартами и правилами оценочной деятельности некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный Совет», утвержденные Советом НП оценщиков «ЭС» (протокол № 4/2010 от 31 августа 2010 года), с изменениями и дополнениями, утвержденными Советом НП «СРОО «ЭС» (протокол №59/2014 от 25 ноября 2014 года).



## 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

КОПИЯ  
 ВЕРНА

На основании Государственного контракта № 0175100000716000067-0608010-01 от 19.12.2016 г. Заказчик поручает, а Оценщик производит оценку рыночной стоимости нежилого здания кафе – бара (кад. №90:24:030101:40) общей площадью 65,6 кв.м. и земельного участка (кад. №90:24:030101:2961) площадью 318 кв.м., расположенных по адресу: Республика Крым, г. Феодосия, пгт. Коктебель, ул. Морская, 21.

Таблица 2-1. Задание на оценку.

Основание проведения оценки:	Государственный контракт № 0175100000716000067-0608010-01 от 19.12.2016 г.
Исполнительное производство:	№ 15445/16/82001-ИП от 01.11.2016 г.
Вид отчета об оценке	Полный повествовательный отчет
Объект оценки:	Нежилое здание кафе – бара (кад. №90:24:030101:40) общей площадью 65,6 кв.м. и земельный участок (кад. №90:24:030101:2961) площадью 318 кв.м.
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей:	Нежилое здание кафе – бара (кад. №90:24:030101:40) общей площадью 65,6 кв.м. и земельный участок (кад. №90:24:030101:2961) площадью 318 кв.м.
Предполагаемое использование результатов оценки:	Результат оценки предполагается использовать для целей реализации (продажи) имущества
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости для реализации (продажи) имущества.
Задачи оценки:	Определение рыночной стоимости имущества для реализации (продажи) имущества.
Назначение отчета:	Информирование Заказчика (и компетентные органы) о рыночной стоимости нежилого здания кафе – бара (кад. №90:24:030101:40) общей площадью 65,6 кв.м. и земельного участка (кад. №90:24:030101:2961) площадью 318 кв.м. для целей реализации (продажи) имущества.
Имущественные права:	Право собственности.
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав:	Оцениваемое право - право собственности на нежилое здание кафе – бара и земельный участок.
Ограничения, обременения правами третьих лиц	В предоставленных документах не зарегистрированы.
Признанный оценщиком вариант наиболее эффективного использования объекта оценки	По своему прямому назначению
Собственник объекта оценки	ООО «Каракурт»
Вид определяемой стоимости	Рыночная
Дата проведения оценки и определения стоимости:	22.12.2017 г.
Дата осмотра объекта	17.12.2017 г.
Срок экспозиции	6 месяцев
Срок проведения оценки	22.12.2017 – 23.12.2017 гг.
Дата составления отчета	23.12.2017 г.
Допущения и ограничительные условия, на которых основывалась оценка	Представлены в соответствующем разделе отчета
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием	Результат оценки выражает профессиональное мнение исполнителя (Оценщика) относительно рыночной стоимости оцениваемого объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной его рыночной стоимости, указанной в отчете.

*(Handwritten signature and blue circular stamp)*

КОПИЯ  
 ВЕРНА

### 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Таблица 3-1. Сведения о Заказчике

Полное наименование	Управление Федеральной службы судебных приставов по Республике Крым
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1147746361400
Банковские реквизиты	р/сч 40105810535100010001 УФК по Республике Крым л/с 03751А91420 в Отделении по Республике Крым Центрального банка Российской Федерации БИК 043510001 ИНН /КПП - 7702835613/910201001
Юридический адрес	295034, Республика Крым, г. Симферополь, ул. Киевская, д. 81, тел/факс (0652) 24-89-71
Фактический адрес	295034, Республика Крым, г. Симферополь, ул. Киевская, д. 81, тел/факс (0652) 24-89-71

### 4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 4-1. Сведения об Исполнителе и Оценщиках

Сведения об исполнителе	
Организационная правовая ответственность	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Формат»
ОГРН	1156196074539 09.12.2015 года
ИНН/КПП	6164105525/616401001
Адрес регистрации	344000, Россия, г. Ростов-на-Дону, ул. Донская, 12
Адрес корреспонденции	344000, Россия, г. Ростов-на-Дону, ул. Донская, 12
Банковские реквизиты	р/с 40702810400000020072 ОАО КБ «Центр-Инвест» г. Ростов-на-Дону г. Ростов-на-Дону, БИК 046015762, к/с 3010181010000000762
Сведения о страховании гражданской ответственности:	Страховой полис № 8012R/776/04441/6 от 20.01.2017 г. сроком действия 1 год по 19.01.2018 г., страховщик ОАО «АльфаСтрахование», 10 000 000 (десять миллионов) рублей
Сведения об Оценщиках	
Оценщик № 1	Бабаков Вячеслав Николаевич
Трудовой договор	№ 3 от 02.06.2016 г.
Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	344000, Россия, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Донская, 12
Место нахождения оценщика	344000, Россия, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Донская, 12
Информация о членстве в саморегулируемой организации	Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», адрес местонахождения: 109028, г. Москва, Б. Трехсвятительский пер. д. 2/1,

	стр. 2, свидетельство о членстве № 0775 от 24.08.2012 г.
Сведения о получении профессионального образования в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП-I № 865279, выданный Московским финансово-промышленным университетом «Синергия» 01.06.2012 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности	Страховой полис № 8012R/776/05941/7 от 16.11.2017 г. сроком действия 1 год по 16.11.2018 г., страховщик ОАО «АльфаСтрахование», 3 000 000 (три миллиона) рублей
Стаж работы в оценочной деятельности	4 года
Оценщик № 2	Кнышова Ольга Вячеславовна
Трудовой договор	№ 2 от 31.12.2015 г.
Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	344000, Россия, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Донская, 12
Место нахождения оценщика	344000, Россия, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Донская, 12
Информация о членстве в саморегулируемой организации	Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», адрес местонахождения: 109028, г. Москва, Б. Трехсвятительский пер. д. 2/1, стр. 2, свидетельство о членстве № 1308 от 21.04.2014 г.
Сведения о получении профессионального образования в области оценочной деятельности	Диплом о дополнительном (к высшему) образовании ППК № 216531, выданный Ростовским государственным строительным университетом 31.07.2013 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности	Страховой полис № 8012R/776/05701/7 от 22.09.2017 г. сроком действия 1 год по 24.09.2018 г., страховщик ОАО «АльфаСтрахование» 1 000 000 (один миллион) рублей
Стаж работы в оценочной деятельности	3 года

### Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке сторонних организациях и специалистах.

Непосредственно к проведению оценки и подготовке отчета об оценке никакие сторонние организации и специалисты не привлекались. Обращение к сторонним организациям или специалистам происходило лишь в рамках использования их баз данных и знаний в качестве источников информации. Сведения обо всех специалистах (организациях), информация от которых была получена и использована в настоящем отчете (в качестве консультирования), указаны далее по тексту. Квалификация привлекаемых специалистов (работников организаций), используемая только в целях получения открытой информации, признается достаточной – соответственно, данные специалисты могут быть привлечены в качестве источников информации, обладающей необходимой степенью достоверности.

КОПИЯ  
ВЕРНА

## 16. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Отчет выполнен ООО «Формат» на основании государственного контракта № 0175100000716000067-0608010-01 от 19.12.2016 г. по исполнительному производству судебного пристава-исполнителя МОСП по ОИП УФССП России по Республике Крым Сиروتин А.А.

Оценка произведена по состоянию оцениваемого имущества на 22.12.2017 г.

На основании приведенных выше расчетов оценщики определили, что рыночная стоимость объекта оценки, по состоянию на дату оценки, составляет:

**9 253 591 руб.**

(Девять миллионов двести пятьдесят три тысячи пятьсот девяносто один),  
в том числе:

Наименование объекта оценки	Итоговая рыночная стоимость, руб.
Земельный участок (кад №90:24:030101:2961) площадью 318 кв.м	1 853 911
Нежилое здание кафе - бара (кад. №90:24:030101:40) площадью 65,6 кв.м.	7 399 680

Дата проведения оценки: 22.12.2017 г.

Вид стоимости: рыночная стоимость.

Предполагаемое использование результатов оценки: определение рыночной стоимости объекта оценки для целей реализации (продажи) имущества.

Дата осмотра объекта оценки: 17.12.2017 г.

Отчет составлен: 22.12.2017 г.

Оценщик:

Директор  
ООО «Формат»:

В. Н. Бабаков

Н. В. Бабаков

