

НЕЗАВИСИМЫЙ ОЦЕНЩИК

Республика Крым, г. Симферополь, пер. Черниковый 2
Сираш Андрей Вячеславович ИНН 910600010869
Частнопрактикующий оценщик №14070 в Росреестре

ЗАКЛЮЧЕНИЕ №10.7-24оц

В соответствии с договором по оказанию оценочных услуг №10.7-24оц от 28 октября 2024 Оценщиком была проведена работа по определению рыночной стоимости права пользования нежилыми зданиями, принадлежащих АО «Симрайторг» и расположенных в Симферопольском районе Республика Крым.

Дата проведения оценки (дата по состоянию, на которую определена стоимость объекта оценки) – **28 октября 2024 года.**

Работа по оценке производилась с 28 октября 2024 г. по 29 ноября 2024 г.

Отчёт по оценке составлен 29 ноября 2024 г.

Вид оцениваемой стоимости: Рыночная стоимость.

Цель оценки: Определение рыночной стоимости годовой арендной платы в соответствии с 8 статьей Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Заказчик: Акционерное общество «Симрайторг»

Настоящая оценка была проведена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». А также в соответствии с Федеральными стандартами оценки (ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, ФСО №7) и стандартами оценки, разработанными Региональная ассоциация оценщиков. В процессе оценки Оценщик использовал подходы и методы, наиболее подходящие для объекта оценки.

Основываясь на результатах проведённого анализа, расчётах, с учётом ограничительных условий и сделанных допущений, Оценщик пришёл к следующему заключению:

Рыночная стоимость права пользования нежилыми зданиями, принадлежащих АО «Симрайторг» и расположенных в Симферопольском районе Республика Крым, по состоянию на 28 октября 2024 г. составляет (без НДС и коммунальных услуг):

28 154 340 руб. в год

(ДВАДЦАТЬ ВОСЕМЬ МИЛЛИОНОВ СТО ПЯТЬДЕСЯТ ЧЕТЫРЕ ТЫСЯЧИ ТРИСТА СОРОК РУБ.)

в том числе:

№	Адрес месторасположения	Общая площадь, кв.м.	Кадастровый №	Рыночная стоимость, без НДС	Размер НДС	Рыночная стоимость, с НДС
1	Республика Крым, р-н Симферопольский, с. Урожайное, ул. Школьная, д. 3	107,2	90:12:190102:950	701 088	140 218	841 306
2	Республика Крым, р-н Симферопольский, с. Мирное, ул. Евпаторийская, д. 73а/1	206,5	90:12:090101:432	1 125 012	225 002	1 350 014
3	Республика Крым, р-н Симферопольский, с. Родниковое, ул. Крымская, 24-А	60,3	90:12:150103:1009	284 376	56 875	341 251
4	Республика Крым, р-н Симферопольский, с. Скворцово, ул. Гагарина д. 83	559	90:12:160102:442	2 830 776	566 155	3 396 931
5	Республика Крым, р-н Симферопольский, пгт. Гвардейское, ул. Северная, д 6	898,3	90:12:010103:534	1 422 912	284 582	1 707 494
		107,8	90:12:010103:531	204 384	40 877	245 261
6	Республика Крым, р-н Симферопольский, с. Партизанское, ул. Братьев Гнатенко, д.50	154,4	90:12:131301:919	726 300	145 260	871 560
7	Республика Крым, р-н Симферопольский, пгт. Гвардейское, ул. К.Маркса, д. 70а	170,3	90:12:000000:5572	1 330 380	266 076	1 596 456
8	Республика Крым, р-н Симферопольский, с. Красная Зорька, ул. Московская, д 45	176,5	90:12:010201:218	838 728	167 746	1 006 474
9	Республика Крым, р-н Симферопольский, с. Родниковое, ул. Крымская, 24 а	281,2	90:12:150103:1011	1 282 272	256 454	1 538 726
10	Республика Крым, р-н Симферопольский, с. Перевальное, ул. Дачная д 103-А	262,5	90:12:000000:5557	1 663 200	332 640	1 995 840
11	Республика Крым, р-н Симферопольский, с. Левадки, ул. Лесная, д 25а	148,8	90:12:000000:5559	1 365 984	273 197	1 639 181
12	Республика Крым, р-н Симферопольский, с. Пионерское, ул. Октябрьская, 11- А	54,1	90:12:040902:246	296 040	59 208	355 248
13	Республика Крым, р-н Симферопольский, с. Партизанское, ул. Л Комсомола, д 36	338,6	90:12:131301:914	1 905 636	381 127	2 286 763
14	Республика Крым, р-н Симферопольский, с. Трудовое, ул. Стадионная, д 1-А	115	90:12:170101:414	572 700	114 540	687 240

№	Адрес местонахождения	Общая площадь, кв.м.	Кадастровый №	Рыночная стоимость, без НДС	Размер НДС	Рыночная стоимость, с НДС
15	Республика Крым, р-н Симферопольский, с. Софиевка, ул. Центральная, 83-б	122,5	90:12:010401:444	668 856	133 771	802 627
16	Республика Крым, р-н Симферопольский, с. Ужонное, ул. Молодежная, д. 67	85,9	90:12:180101:199	574 152	114 830	688 982
17	Республика Крым, р-н Симферопольский, с. Лозовое, ул. Ялтинская, д. 94б	57,8	90:12:040502:112	423 792	84 758	508 550
18	Республика Крым, р-н Симферопольский, пгт. Гвардейское, ул. Ленина 22	75,9	90:12:010103:528	417 144	83 429	500 573
19	Республика Крым, р-н Симферопольский, с. Пожарское, ул. Победы, д. 79	173,4	90:12:140101:101	1 146 516	229 303	1 375 819
20	Республика Крым, р-н Симферопольский, с. Партизанское, ул. Ленинского Комсомола, д. 4б	133,1	90:12:131301:235	830 544	166 109	996 653
21	Республика Крым, р-н Симферопольский, с. Кольчугино, ул. Чехова, № 7б	129,2	90:12:070101:990	761 244	152 249	913 493
22	Республика Крым, р-н Симферопольский, с. Водное, ул. Двухпрудная, д. 48а	108	90:12:140201:157	905 904	181 181	1 087 085
23	Республика Крым, р-н Симферопольский, с. Водное, ул. Двухпрудная, д. БН	5,3	90:12:140201:696	8 904	1 781	10 685
24	Республика Крым, р-н Симферопольский, пгт. Гвардейское, ул. Северная, 6	141,3	90:12:010103:533	237 384	47 477	284 861
		10,1	90:12:010103:530	16 968	3 394	20 362
		39,4	90:12:010103:535	66 192	13 238	79 430
		20,9	90:12:010103:537	35 112	7 022	42 134
		8,5	90:12:010103:539	14 280	2 856	17 136
25	Республика Крым, р-н Симферопольский, с. Перевальное, ул. Дачная, 79А	189,5	90:12:040701:647	993 744	198 749	1 192 493
26	Республика Крым, р-н Симферопольский, с. Ужонное, ул. Октябрьская, 132	168,2	90:12:000000:5562	940 572	188 114	1 128 686
27	Республика Крым, р-н Симферопольский, с. Кленовка, ул. Ново-Садовая, д. 1А	110,09	90:12:050501:104	548 304	109 661	657 965
28	Республика Крым, р-н Симферопольский, с. Первомайское, ул. 40 лет Победы, д.16	135,8	90:12:010104:455	470 952	94 190	565 142
29	Республика Крым, р-н Симферопольский, с. Донское, ул. Фонтанная, д. 70 б	132,6	90:12:050101:123	572 832	114 566	687 398
30	Республика Крым, р-н Симферопольский, п. Николаевка, ул. Советская, 21а	87,2	90:12:030102:824	543 084	108 617	651 701
31	Республика Крым, р-н Симферопольский, с. Перово, ул. Хачирашвили, д. 1а	125,5	90:12:130102:181	472 884	94 577	567 461
32	Республика Крым, р-н Симферопольский, с. Кольчугино, ул. Новосадовая, 51а	148,8	90:12:070101:991	367 836	73 567	441 403
33	Республика Крым, р-н Симферопольский, с. Скворцово, ул. Калинина, д.29 а	83,1	90:12:160102:96	587 352	117 470	704 822
Всего				28 154 340	5 630 866	33 785 206

Итоговая величина стоимости объекта оценки может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчёта об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки не прошло более 6 месяцев.

Полная характеристика объекта оценки, а также все основные предположения, расчёты и выводы содержатся в прилагаемом отчёте об оценке №10.7-240ц. Отдельные части настоящего отчёта не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчёта об оценке, с учётом всех содержащихся там допущений и ограничений. Выводы, содержащиеся в этом отчёте, основаны на расчётах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на опыте и профессиональных знаниях Оценщика, на деловых встречах, в ходе которых была получена определённая информация. Методика расчётов и заключений, источники информации приведены в отчёте.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по нашим рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам по тел. +7 - 978 - 020 - 03 - 04

С уважением, Независимый оценщик

Росреестр №14070
Квалификационный аттестат оценщика №040444-1 от 02.07.2024
«Оценка недвижимости», ФБУ «ФРЦ»
Диплом оценщика №ПП000668, рег.№16797, РГСУ.
Член СРО «РАО» рег.№01040 от 16.04.2018.
Полис страхования ответственности, страховая сумма 1 млн. руб.

М.П.

Сиращ Андрей Витальевич

