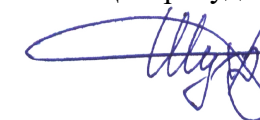


Утверждаю

ООО «Центр Судебной Экспертизы»



Шуховцев К. В.

09 марта 2023 г.

Основные факты и выводы

Описание объекта оценки	Тип	Общая площадь, кв.м.	Материал стен	Этажность	Кадастровый/условный номер
	Жилой дом – согласно выписке ЕГРН Фактически здание сауны	219,1	Деревянные	1	03:17:000000:370
	Тип	Общая площадь, кв.м.	Назначение	Разрешенное использование	Кадастровый/условный номер
	Земельный участок	778,0	Земли населенных пунктов	Для иных видов жилой застройки, здание сауны	03:17:080150:171
	Наличие обременений Не зарегистрировано				Характер обременений Нет
Адрес объекта оценки	Субъект РФ	Район	Населенный пункт	Улица, № дома, № корпуса (строения), № квартиры	
	Республика Бурятия	Муниципальный район Северо-Байкальский	городское поселение поселок Нижнеангарск, пгт Нижнеангарск	ул Рабочая, д 127	
Цель оценки	Определение рыночной стоимости имущества				
Заказчик оценки	Черных Анастасия Владимировна (ИНН 741855182997, СНИЛС 14584372787, Рег.номер 21231, адрес для направления корреспонденции финансовому управляющему: 454100, Челябинская обл, Челябинск г, 40-летия Победы ул, дом № 5, а/я 9578) – член Ассоциация "Саморегулируемая организация арбитражных управляющих "Меркурий" (ОГРН 1037710023108, ИНН 7710458616, Адрес: 454100, Челябинская обл, Челябинск г, 40-летия Победы ул, дом № 5, а/я 9518				
Исполнитель оценки	Форма	Наименование / Ф.И.О (для ИП)	Место нахождения, контактная информация	ОГРН, дата присвоения ОГРН	

	ООО	«Центр Судебной Экспертизы»	г. Челябинск, ул. Яблочкина, д. 3, пом. 1, каб. 2 60л.: 8 800 550 10 92		1117447014354 от «22» сентября 2011 г.	
Сведения об оценщиках, выполнивших оценку	Стаж работы (лет)	Номер в реестре членов СРО	Краткое наименование СРО	Реквизиты документов оценщика		
				о членстве в СРО	полиса обязательного страхования гражданской ответственности	о получении профессиональных знаний
Шуховцев Кирилл Вячеславович	с 01.02.2016г.	1538	Ассоциация «МСО»	Свидетельство от 20.12.2022г. Ассоциация "Межрегиональный союз оценщиков"	ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ», страховой полис № 221900-035-000022, страховая сумма: 5 000 000 рублей, дата выдачи: 25.11.2022г., срок действия полиса: с 01.12.2022г. по 30.11.2023г.	Диплом о проф. переподготовке 743100168174 от 08.10.2020г., выдан ФГБОУ ВО "Челябинский государственный университет"; Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №034548-1 от 11.11.2022г.
Даты	Осматра объекта		Оценки		Составления заключения	
	Не проводился. Фотографии предоставлены заказчиком		09.03.2023		09.03.2023	
Результаты расчеты рыночной стоимости при применении	Сравнительного подхода (в рублях)		Доходного подхода (в рублях)		Затратного подхода (в рублях)	
	9 583 000,0		не применялся		не применялся	
Итоговое значение стоимости	Рыночная стоимость объекта оценки (округлено, в рублях)					
	9 583 000,0 (Девять миллионов пятьсот восемьдесят три тысячи)					
	В том числе стоимость здания					
	8 529 000,0 (Восемь миллионов пятьсот двадцать девять тысяч)					
Стоимость земельного участка						
1 054 000,0 (Один миллион пятьдесят четыре тысячи)						

Оценщик

Шуховцев Кирилл Вячеславович




Директор

Шуховцев Кирилл Вячеславович



Таблица 1

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты сравнения		
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации			https://www.avito.ru/severobaykalsk/kommercheskaya_nedvizhimost/kafe_v_chastnoy_sobstvennosti_2357398077	https://www.avito.ru/severobaykalsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_126.8_m_2752266928	https://www.avito.ru/nizhnayangarsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_270_m_2037543903
Цена продажи	руб./м ²		15 500 000	9 600 000	12 000 000
Общая площадь	м ²	219,1	300,00	126,8	270,0
Цена 1 м2 площади			51 667	75 710	44 444
Совершенная сделка или предложение			предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-18,2	-18,2	-18,2
Скорректированная цена	руб./м ²		42 264	61 931	36 355
Переданные имущественные права		полное	полное	полное	полное
Корректировка	%		0%	0%	0%
Условия рынка (время предложения)		мар.23	мар.23	мар.23	мар.23
Корректировка	%		0%	0%	0%
Поправка на площадь объектов оценки	м ²	219,1	300,0	126,8	270,0
Корректировка			0%	0%	0%
Местоположение		Республика Бурятия, Муниципальный район Северо-Байкальский, городское поселение поселок Нижнеангарск, пгт Нижнеангарск, ул Рабочая, д 127	Республика Бурятия, Северобайкальск, Ленинградский пр-т, 17А	Республика Бурятия, Северобайкальск, Студенческая улица, 8	Республика Бурятия, Северо-Байкальский р-н, пос. городского типа Нижнеангарск, ул. Козлова, 12
Корректировка	%		-25%	-25%	0%

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты сравнения		
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Назначение объекта		Недвижимость, предназначенная для определенного вида бизнеса	Недвижимость, предназначенная для определенного вида бизнеса	Объекты свободного назначения	Объекты свободного назначения
Корректировка			0%	17%	17%
Расположение объекта		Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
Корректировка			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м ²		0	0	0
Этаж		1 этаж	1 этаж	1 этаж	1
Корректировка			0%	0%	0%
Сумма корректировок			-25%	-8%	17%
Скорректированная цена	руб./м ²		31 698	56 977	42 535
Выводы:					
Стоимость объекта	руб./м ²	43 737			
Стоимость объекта с учетом стоимости земельного участка	руб.	9 583 000			
Доля стоимости земельного участка в стоимости комплекса недвижимости - 0,11 (коэф.)	руб.	1 054 000			
Стоимость здания без учета стоимости земельного участка	руб.	8 529 000			

Копии используемой информации

1. Источники информации, опубликованные на сайте в сети Интернет.

avito.ru/severobaykalsk/kommercheskaya_nedvizhimost/kafe_v_chastnoy_sobstvennosti_2357398077

Кафе в частной собственности

[Добавить в избранное](#)
[Сравнить](#)
[Добавить заметку](#)

15 500 000 ₽ ▾
 51 667 ₽ за м²
 или [предложите свою цену](#)

8 983 630-17-01

[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте! ▶

[Ещё продаёте?](#)
[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Север
 Частное лицо
 На Авито с июля 2019



3 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Онлайн-показ
 Можно посмотреть по видеосвязи

О помещении

Вход: с улицы
 Отделка: чистовая
 Общая площадь: 300 м²
 Тип сделки: продажа
 Этаж: 1

Расположение

Республика Бурятия, Северобайкальск, Ленинградский пр-т, 17А [Показать карту](#) v

15 500 000 Р v

51 667 Р за м²
или предложите свою цену

Описание

Кафе расположено в центре города. Здание и Земельный участок в частной собственности. Я собственник. Площадь здания (300кв.м.) площадь земельного участка (10сот.). На участке установлен фонтан, летняя бесетка, Все коммуникации проведены - находится в очень удачном и проходном месте. Цена подарок. Возможен. (на обмен цена договорная.)

8 983 630-17-01

[Написать сообщение](#)

О здании

Готовность: в эксплуатации

Парковка: на улице

Тип здания: другой

Спросите у продавца

Здравствуйте! [>](#)

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

№ 2357398077 - 6 марта в 13:23 - 41 просмотр (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Свободного назначения, 126.8 м²

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

9 600 000 Р ▾

75 710 Р за м²
или предложите свою цену

8 914 872-16-45

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Наталья

Частное лицо
На Авито с июля 2015
Завершено 2 объявления



4 объявления пользователя

Подписаться на продавца



Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи

О помещении

Вход: с улицы

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 126.8 м²

Этаж: 1

Высота потолков: 3 м

Отделка: чистовая

Мощность электросети: 220 кВт, можно
увеличить

Отопление: центральное

Тип сделки: продажа

Расположение

Республика Бурятия, Северобайкальск, Студенческая улица, 8

[Показать карту](#)

9 600 000 Р ▾

75 710 Р за м²
или [предложите свою цену](#)

Описание

СРОЧНО ПРОДАМ ГОТОВЫЙ БИЗНЕС, ДЕЙСТВУЮЩИЙ МАГАЗИН С ТОВАРНЫМ ОСТАТКОМ !!! (Товар только ходовой)
СТАБИЛЬНЫЙ ДОХОД!!!

ЗАХОДИ И РАБОТАЙ. ВСЁ НАЛАЖЕНО, ПОСТОЯННЫЕ ПОКУПАТЕЛИ.

Часть помещений можно сдавать в аренду, как пассивный доход.

Реальному покупателю разумный торг!!!

Всё в собственности. Земля в собственности. 184 кв. м.

Общая площадь здания 128.6

В 2021 году сделан ремонт.

Просторный торговый зал, подсобное помещение с отдельным входом. + складское помещение (гараж).

Отопление центральное, водоснабжение, охрана, интернет.

Все вопросы по телефону.

О здании

Готовность: **в эксплуатации**

Тип здания: **другой**


Удалённость от дороги: **вторая линия и дальше**

Парковка: **на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта**

8 914 872-16-45

[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте! 

[Ещё продаёте?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Наталья

Частное лицо

На Авито с июля 2015

Завершено 2 объявления



[4 объявления пользователя](#)

[Подписаться на продавца](#)

№ 2752266928 - 11 февраля в 05:41 - 206 просмотров (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Торговая площадь, 270 м²

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

12 000 000 ₽ ▾

44 444 ₽ за м²
или предложите свою цену

8 983 630-35-98

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуй!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Алексей

Частное лицо
На Авито с марта 2015
Завершено 5 объявлений

A

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца



Онлайн-показ

Можно посмотреть по видеосвязи

О помещении

Вход: с улицы

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 270 м²

Этаж: 1

Высота потолков: 2.8 м

Отделка: офисная

Отопление: центральное

Тип сделки: продажа

Арендаторы: помещение сдано

Расположение

Республика Бурятия, Северо-Байкальский р-н, пос. городского типа Нижнеангарск, ул. Козлова, 12

[Показать карту](#)

12 000 000 Р ▾

44 444 Р за м²
или [предложите свою цену](#)

Описание

Нежилое здание - 270,0 кв. м, земельный участок - 955 +/- 21,63 кв. м, адрес: Республика Бурятия, р-н Северо-Байкальский, пгт. Нижнеангарск, ул. Козлова, д. 12, Сейфовая комната. Помещение оборудовано дизельной электростанцией Gesap DHAS 35 E, на базе двигателя Mitsubishi, обладает номинальной мощностью 30 кВА (24 кВт). Характеристики резервной работы - 26,4 кВт. Масса 1185 кг. Емкость бака электростанции - 88 л. Количество фаз - 3.
Есть парковка. В помещении есть теплый гараж. Два входа. Все окна закрываются рольставнями. Кондиционер. Помещение находится рядом с озером Байкал. Помещение использовалось под банк – соответственно обладает техусиленностью, согласно требований к банкам. Можем представить дополнительные фотографии встроенных помещений. Произведена перепланировка - убраны кабинеты. В настоящий момент помещение сдается в аренду одному арендатору

8 983 630-35-98

[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца

Здравствуй!

[Ещё продаёте?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

О здании

Готовность: в эксплуатации

Парковка: на улице, бесплатная

Тип здания: торговый центр

Количество парковочных мест: 8

Удалённость от дороги: первая линия

Алексей

Частное лицо
На Авито с марта 2015
Завершено 5 объявлений

[3 объявления пользователя](#)

[Подписаться на продавца](#)

№ 2037543903 · 27 февраля в 12:39 · 483 просмотра (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Доля стоимости земельного участка в стоимости комплекса недвижимости

Итоги расчета [СтатРиелт](#) на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Назначение объектов, расположенных на участках	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,08	0,14	0,11
2	Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания (в т. ч. гостиницы, дома отдыха) в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, расположенные на плотно застроенных особо ценных землях , в том числе с пересеченной местностью	0,14	0,28	0,20
3	Складские и производственные здания и комплексы с вспомогательными строениями и сооружениями в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,08	0,19	0,14

Документы оценщика



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИЯ
«МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»
 Регистрационный № 0005 в ЕГР СРО от 11.12.2007 г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«20» декабря 2022 г.
 Дата регистрации в реестре

№ 1538
 Регистрационный номер в реестре

Оценщик:
Шуховцев
Кирилл Вячеславович

ИНН 745309121244

является членом
 Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков».

Имеет право на осуществление оценочной деятельности
 на территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом
 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия свидетельства по «31» декабря 2023 года.

Президент Ассоциации «МСО»



Т.В. Годенко

МИНОБРНАУКИ РОССИИ
Федеральное государственное бюджетное
образовательное учреждение высшего образования
«Челябинский государственный университет»

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

743100168174

Документ о квалификации

Регистрационный номер

6223

Города

Челябинск

Дата выдачи

08 октября 2020

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

Шуховцев Кирилл Вячеславович

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)

**Институте повышения квалификации и переподготовки кадров
по программе «Оценка стоимости предприятий (бизнеса)»
с 07 октября 2019 года по 30 апреля 2020 года**

Решением от

30 апреля 2020 года

диплом предоставляет право
на ведение профессиональной деятельности в сфере

оценки стоимости предприятий (бизнеса)



Председатель комиссии

Руководитель

Секретарь

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 034548-1

« 11 » ноября 2022 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Шуховцеву Кириллу Вячеславовичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 11 » ноября 2022 г. № 276

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 11 » ноября 2025 г.

ПОЛИС N 221900-035-000022
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

Страхователь: Шуховцев Кирилл Вячеславович
Адрес: 454000, г. Челябинск, ул. Западная, д. 49
Паспорт: 7512 № 064690
Выдан: Отделом УФМС России по Челябинской области в Центральном р-не г. Челябинска, дата выдачи: 07.06.2012 г., код подразделения: 740-058

Диплом о профессиональной переподготовке № 743100168174
Дата выдачи: 30.04.2020 г.
Выдан (кем): ФГБОУ ВО «ЧелГУ»

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщиков является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба заказчику и/или третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

Выгодоприобретатели: заказчик по договору на проведение оценки и/или третьи лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении последним оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	Страховой тариф, %	Страховая премия, руб.
5 000 000,00	0,08	4 000,00

Порядок и сроки уплаты страховой премии: единовременно, в течение 3 банковских дней с момента подписания договора.

Форма уплаты страховой премии: путем перечисления денежных средств на р/счет.

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора N 221900-035-000022 от 25.11.2022 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

Настоящий Полис действует с «01» декабря 2022г. по «30» ноября 2023г.

Настоящий Полис страхования вступает в силу в 00 часов дня, следующего за днем поступления страховой премии в полном размере на расчетный счет Страховщика.

Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:

Договор N 221900-035-000022 от 25.11.2022 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
 /А.Р. Мамедова/ М.П.	 /К.В. Шуховцев/

Дата выдачи полиса: 25.11.2022 г.

ПОЛИС N 221900-035-000017
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

Страхователь: ООО «Центр Судебной Экспертизы»
Адрес: г. Челябинск, ул. Яблочкина, д. 3, пом. 1, оф. 2
Банковские реквизиты:
ИНН 7447197991
КПП 745101001
ОКПО 30981700
р/счет 40702810938130000049 в Филиал «Екатеринбургский» АО «Альфа-банк»
к/счет 30101810100000000964
БИК 046577964

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Выгодоприобретатели: заказчик по договору на проведение оценки и/или третьи лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении последним оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	Страховой тариф, %	Страховая премия, руб.
50 000 000,00	0,056	28 000,00

Порядок и сроки уплаты страховой премии: одновременно, в течение 3 банковских дней с момента подписания договора.

Форма уплаты страховой премии: путем перечисления денежных средств на р/счет.


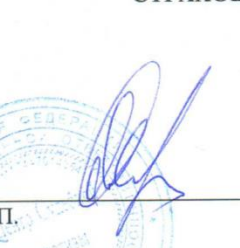
Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора N 221900-035-000017 от «06» сентября 2022 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

Настоящий Полис действует с «29» сентября 2022 г. по «28» сентября 2023 г.

Настоящий Полис страхования вступает в силу в 00 часов дня, следующего за днем поступления страховой премии в полном размере на расчетный счет Страховщика.

Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:

Договор N 221900-035-000017 от «06» сентября 2022 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
 М.П. /Р.Р. Валеев/	 М.П. /А.В. Апанасенко/

Дата выдачи полиса: «06» сентября 2022 г.

Фотографии

