



ООО «ЦЕНТР СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ»
454014, г. Челябинск, ул. Ворошилова, д. 35, оф. 3-1
8 (800) 550-10-92 | www.cse7.ru | e-mail: expertall@mail.ru
ОГРН 1117447014354 ИНН 7447197991 КПП 745101001
р/с 40702810938130000049 в Филиале «Екатеринбургский» АО
«АЛЬФАБАНК» г. Екатеринбург, БИК 046577964, к/с 30101810100000000964



Утверждаю, директор

Шуховцев К.В.
08.11.2023 г.

Выписка из отчета №0811230659

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Нежилое помещение, общая площадь: 29,1 кв.м, кадастровый номер 03:06:000000:2549, адрес: Республика Бурятия, р-н. Заиграевский, с. Новоильинск, ул. Ленина, д. 4а

Дата оценки: 08.11.2023 г.

Общая информация

Заказчик	♦ Миронова Вероника Олеговна
Правообладатель	♦ Квитка Александр Геннадьевич
Особенности проведения осмотра	♦ Не проводился
Исполнитель	♦ ООО «Центр Судебной Экспертизы» <ul style="list-style-type: none">• ОГРН 1117447014354, ИНН 7447197991• Адрес регистрации: 454048, г. Челябинск, ул. Яблочкина, д. 3, пом. 1, каб. 2• Адрес для корреспонденции: 454014, г. Челябинск, ул. Ворошилова, д. 35, оф. 3-1• Полис страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности №231900-035-000020 сроком действия с 29.09.2023 по 28.09.2024 г., ПАО "САК "ЭНЕРГОГАРАНТ" на сумму 50 000 000 рублей.• ООО «Центр Судебной Экспертизы» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции).• ООО «Центр Судебной Экспертизы» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.• Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящей выписке из отчета об оценке.
Оценщик	♦ Шуховцев Кирилл Вячеславович <ul style="list-style-type: none">• Саморегулируемая организация Ассоциация "Межрегиональный союз оценщиков" 344022, г. Ростов-на-Дону, ул. Максима Горького, д.245/26 этаж 6 офис 606, тел: +7 (863) 299-42-29. Свидетельство о членстве №1538 от 20.12.2022 г.• Высшее техническое образование, окончил Челябинскую государственную агроинженерную академию, квалификация – инженер.• Высшее юридическое, окончил Южно-Уральский государственный университет, квалификация – бакалавр.



	<ul style="list-style-type: none"> • Диплом о профессиональной переподготовке 743100168174 от 30.04.2020 г., выдан ФГБОУ ВО "Челябинский государственный университет" 08.10.2020 г. • Стаж работы в оценочной деятельности 7 лет. • Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» № 034549-2 сроком действия с 11.11.2022 по 11.11.2025 г. • Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 034548-1 сроком действия с 11.11.2022 по 11.11.2025 г. • Диплом о профессиональной переподготовке по направлению «Судебная оценочная экспертиза», выдан ЧОУ ДПО "Открытая академия профессионального образования", 2023 год, эксперт-оценщик. • Сертификат соответствия судебного эксперта » НИИ СЭИС № РОСС RU.32147.04БРЕ0.01.21969 по направлению «Судебная оценочная экспертиза». • Настоящим оценщик Шуховцев Кирилл Вячеславович подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящей выписки. • Оценщик Шуховцев Кирилл Вячеславович не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте исследования. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. • Оценщик Шуховцев Кирилл Вячеславович не имеет в отношении объекта исследования вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. • Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящей выписке из отчета об оценке.
--	--

Основные факты и выводы

Объект оценки	<table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%;">Наименование параметра</th> <th style="width: 50%;">Значение параметра</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">Нежилое помещение - Магазин продовольственных товаров</td> </tr> <tr> <td>кадастровый номер</td> <td>03:06:000000:2549</td> </tr> <tr> <td>общая площадь</td> <td>29,1 кв.м</td> </tr> <tr> <td>адрес</td> <td>Республика Бурятия, р-н. Заиграевский, с. Новоильинск, ул. Ленина, д. 4а</td> </tr> <tr> <td>доля в праве</td> <td>100</td> </tr> <tr> <td>материал стен дома</td> <td>кирпич</td> </tr> <tr> <td>год постройки</td> <td>Данные не предоставлены</td> </tr> </tbody> </table>	Наименование параметра	Значение параметра	Нежилое помещение - Магазин продовольственных товаров		кадастровый номер	03:06:000000:2549	общая площадь	29,1 кв.м	адрес	Республика Бурятия, р-н. Заиграевский, с. Новоильинск, ул. Ленина, д. 4а	доля в праве	100	материал стен дома	кирпич	год постройки	Данные не предоставлены
Наименование параметра	Значение параметра																
Нежилое помещение - Магазин продовольственных товаров																	
кадастровый номер	03:06:000000:2549																
общая площадь	29,1 кв.м																
адрес	Республика Бурятия, р-н. Заиграевский, с. Новоильинск, ул. Ленина, д. 4а																
доля в праве	100																
материал стен дома	кирпич																
год постройки	Данные не предоставлены																
Дата оценки	♦ 08.11.2023 г.																
Результаты оценки, полученные при использовании:	♦ – доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 295 000 руб. – затратного подхода: не применялся																
Согласование результатов	♦ Не требуется в связи с использованием только одного подхода к оценке																
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки	♦ 295 000 руб. (двести девяносто пять тысяч)																



Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки составляет:

295 000 руб. (двести девяносто пять тысяч)

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





Приложение. Расчетная таблица.

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты сравнения		
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации			https://www.avito.ru/severobaykalsk/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_173.8_3381122223	https://www.avito.ru/gusinoozersk/kommercheskaya_nedvizhimost/zuid_zdanie_v_resp.buryatiya_363561_8377	https://www.avito.ru/hilok/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_250_m_3267202571
Цена продажи	руб./м ²		1 300 000	1 840 000	3 400 000
Общая площадь	м ²	29,1	173,8	269,1	250,0
Цена 1 м2 площади			7 480	6 838	13 600
Совершенная сделка или предложение			предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-10,8	-10,8	-10,8
Скорректированная цена	руб./м ²		6 672	6 099	12 131
Переданные имущественные права		полное	полное	полное	полное
Корректировка	%		0%	0%	0%
Условия рынка (время предложения)		ноя.23	ноя.23	ноя.23	ноя.23
Корректировка	%		0%	0%	0%
Поправка на площадь объектов оценки	м ²	29,1	173,8	269,1	250,0
Корректировка			22%	22,0%	22,0%
Местоположение		Республика Бурятия, р-н. Заиграевский, с. Новоильинск, ул. Ленина, д. 4а	Республика Бурятия, Северобайкальск	Республика Бурятия, Селенгинский р-н, Гусиноозёрск, Почтовая ул., 14	Забайкальский край, Хилокский р-н, Хилок, Тракторная ул., 19
Корректировка	%		0%	0%	0%
Назначение объекта		Объекты свободного назначения	Объекты свободного назначения	Объекты свободного назначения	Объекты свободного назначения
Корректировка			0%	0%	0%
Расположение объекта		Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
Корректировка			0%	0%	0%
Этаж		1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж



<i>Элемент сравнения</i>	<i>Ед. изм.</i>	<i>Оцениваемый объект</i>	<i>Объекты сравнения</i>		
			<i>Аналог 1</i>	<i>Аналог 2</i>	<i>Аналог 3</i>
Корректировка			0%	0%	0%
Сумма корректировок			22%	22%	22%
Скорректированная цена	руб./м ²		8 140	7 441	14 800
Выводы:					
Стоимость объекта	руб./м ²	10 127			
Стоимость объекта	руб.	295 000			