



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.
25.12.2023 г.

Выписка из отчета №2512232488

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Здание, расположенное на земельном участке: назначение здания: нежилое здание – здание хлебобулочной пекарни, площадь здания: 119,5 кв.м, кадастровый номер здания: 02:73:010718:825, площадь участка: 320,0 кв.м, кадастровый номер участка: 02:73:010718:56, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование участка: Для размещения и обслуживания пекарни, адрес: Республика Башкортостан, г. Баймак, ул. Пименова, д. 31, доля в праве: 100.

Дата оценки: 25.12.2023 г.

Общая информация

Заказчик	♦ Кудашева Елизавета Владимировна
Правообладатель	♦ Хусаинов Раис Хасанович
Особенности проведения осмотра	♦ Не проводился. Фотографии предоставлены заказчиком
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 №221900-035-000017 сроком действия с 29.09.2022 по 28.09.2023 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.



	<ul style="list-style-type: none"> • Полис страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности №231900-035-000025 сроком действия с 01.12.2023 по 30.11.2024 г., ПАО "САК "ЭНЕРГОГАРАНТ" на сумму 5 000 000 рублей. • Высшее техническое образование, окончил Челябинскую государственную агроинженерную академию, квалификация – инженер. • Высшее юридическое, окончил Южно-Уральский государственный университет, квалификация – бакалавр. • 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%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%;">Значение параметра</th> <th style="width: 50%;">Наименование параметра</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">Здание, расположенное на земельном участке</td> </tr> <tr> <td>нежилое здание – здание хлебопекарни</td> <td>назначение здания</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">119,5 кв.м</td> <td>площадь здания</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">02:73:010718:825</td> <td>кадастровый номер здания</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">320,0 кв.м</td> <td>площадь участка</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">02:73:010718:56</td> <td>кадастровый номер участка</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Земли населенных пунктов</td> <td>категория земель</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Для размещения и обслуживания пекарни</td> <td>разрешенное использование участка</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Республика Башкортостан, г. Баймак, ул. Пименова, д. 31</td> <td>адрес</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Кирпич</td> <td>материал стен здания</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">100</td> <td>доля в праве</td> </tr> </tbody> </table>		Значение параметра	Наименование параметра	Здание, расположенное на земельном участке		нежилое здание – здание хлебопекарни	назначение здания	119,5 кв.м	площадь здания	02:73:010718:825	кадастровый номер здания	320,0 кв.м	площадь участка	02:73:010718:56	кадастровый номер участка	Земли населенных пунктов	категория земель	Для размещения и обслуживания пекарни	разрешенное использование участка	Республика Башкортостан, г. Баймак, ул. Пименова, д. 31	адрес	Кирпич	материал стен здания	100	доля в праве
	Значение параметра	Наименование параметра																									
	Здание, расположенное на земельном участке																										
	нежилое здание – здание хлебопекарни	назначение здания																									
	119,5 кв.м	площадь здания																									
	02:73:010718:825	кадастровый номер здания																									
	320,0 кв.м	площадь участка																									
	02:73:010718:56	кадастровый номер участка																									
	Земли населенных пунктов	категория земель																									
	Для размещения и обслуживания пекарни	разрешенное использование участка																									
	Республика Башкортостан, г. Баймак, ул. Пименова, д. 31	адрес																									
	Кирпич	материал стен здания																									
	100	доля в праве																									



Дата оценки	♦ 25.12.2023 г.
Результаты оценки, полученные при использовании:	♦ – доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 2 115 000 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	♦ 2 115 000 руб.(два миллиона сто пятнадцать тысяч)

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

2 115 000 руб.(два миллиона сто пятнадцать 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/starosubhangulovo/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_208.5_m_2359392811	https://www.avito.ru/askarovo/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_240_m_354701265_2	https://www.avito.ru/sibay/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_133_m_377042_0051
Цена продажи	руб./м ²		4 000 000	4 500 000	2 800 000
Общая площадь	м ²	119,5	208,5	240,0	133,0
Цена 1 м2 площади			19 185	18 750	21 053
Совершенная сделка или предложение			предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-10,0	-10,0	-10,0
Скорректированная цена	руб./м ²		17 267	16 875	18 948
Переданные имущественные права		полное	полное	полное	полное
Корректировка	%		0%	0%	0%
Условия рынка (время предложения)		дек.23	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		0%	0%	0%
Поправка на площадь объектов оценки	м ²	119,5	208,5	240,0	133,0
Корректировка			0%	0,0%	0,0%
Местоположение		Республика Башкортостан, г. Баймак, ул. Пименова, д. 31	Республика Башкортостан, Бурзянский р-н, с. Старосубхангулово, Уральская ул., 14	Республика Башкортостан, Абзелиловский р-н, с. Давлетово, ул. Кусямышево, 34	Республика Башкортостан, Сибай, ул. Матросова, 15
Корректировка	%		0%	0%	0%
Назначение объекта		Свободное назначение	Свободное назначение	Свободное назначение	Свободное назначение
Корректировка			0%	0%	0%
Расположение объекта		Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
Корректировка			0%	0%	0%
Уровень отделки		Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное



Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты сравнения		
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Корректировка			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м ²		0	0	0
Этаж		1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Корректировка			0%	0%	0%
Сумма корректировок			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м ²		17 267	16 875	18 948
Выводы:					
Стоимость объекта	руб./м ²	17 697			
Стоимость объекта с учетом стоимости земельного участка	руб.	2 115 000			
Доля стоимости земельного участка в стоимости комплекса недвижимости - 0,11 (коэф.)	руб.	233 000			
Доля стоимости права аренды земельного участка в стоимости комплекса недвижимости - 0,85 (коэф.)	руб.	198 000			
Стоимость здания без учета стоимости земельного участка	руб.	1 917 000			