



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.
21.02.2024 г.

Выписка из отчета №2102242602

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Здание, расположенное на земельном участке: назначение здания: нежилое, площадь здания: 16 кв.м, кадастровый номер здания: 03:06:200104:71, площадь участка: 38 кв.м, кадастровый номер участка: 03:06:200104:69, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование участка: Для размещения объектов розничной торговли, адрес: Республика Бурятия, р-н Заиграевский, с Новая Курба, ул Новая, д 14а, доля в праве: 100.
Дата оценки: 21.02.2024 г.

Общая информация

Заказчик	♦ Миронова Вероника Олеговна
Правообладатель	♦ Иванов Виктор Григорьевич
Особенности проведения осмотра	♦ Осмотр не производился, фотоматериалы 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 №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.• 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



	<p>5 000 000 рублей.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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	◆	Наименование параметра	Значение параметра
		Здание, расположенное на земельном участке	
		назначение здания	нежилое
		площадь здания	16 кв.м
		кадастровый номер здания	03:06:200104:71
		площадь участка	38 кв.м
		кадастровый номер участка	03:06:200104:69
		категория земель	земли населенных пунктов
		разрешенное использование участка	Для размещения объектов розничной торговли
		адрес	Республика Бурятия, р-н Заиграевский, с Новая Курба, ул Новая, д 14а
		материал стен здания	деревянные
доля в праве	100		
Дата оценки		◆ 21.02.2024 г.	
Результаты оценки,		◆ – доходного подхода: не применялся	



полученные при использовании:	– сравнительного подхода: 201 650,24 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	♦ 201 650,24 руб. (двести одна тысяча шестьсот пятьдесят рублей двадцать четыре копейки)

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 21.02.2024 г. составляет:

201 650,24 руб.

(двести одна тысяча шестьсот пятьдесят рублей двадцать четыре копейки)

В том числе, стоимость здания

159 303,69 руб. (сто пятьдесят девять тысяч триста три рубля шестьдесят девять копеек).

Стоимость земельного участка

42 346,55 руб. (сорок две тысячи триста сорок шесть рублей пятьдесят пять копеек).

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





Приложение. Расчетная таблица.

Здание, расположенное на земельном участке				
Описание объекта оценки	Здание, расположенное на земельном участке: назначение здания: нежилое, площадь здания: 16 кв.м, кадастровый номер здания: 03:06:200104:71, площадь участка: 38 кв.м, кадастровый номер участка: 03:06:200104:69, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование участка: Для размещения объектов розничной торговли, адрес: Республика Бурятия, р-н Заиграевский, с Новая Курба, ул Новая, д 14а, доля в праве: 100.			
Параметры и корректировки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Информация о предложениях объектов-аналогов				
Дата предложения	Дата оценки: 21.02.2024 г.	15.02.2024 г.	15.02.2024 г.	24.01.2024 г.
Ссылка на объявление:		https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_30_m_3472975668	https://www.avito.ru/kabansk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_209_m_3438644483	https://ulan-ude.domclick.ru/card/sale__retail__1768062381
Телефон продавца:		89834214627	89836302416	89644126215
Цена предложения, руб.:		450 000,00	2 300 000,00	3 000 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
Параметр: площадь здания, кв.м	16	30	209	211
Параметр: категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Параметр: разрешенное использование участка	Для размещения объектов розничной торговли	Для размещения объектов розничной торговли	Для размещения объектов розничной торговли	Для размещения объектов розничной торговли
Параметр: адрес	Республика Бурятия, р-н Заиграевский, с Новая Курба, ул Новая, д 14а	Улан-Удэ, ул. Бабушкина, 106 р-н Октябрьский	Республика Бурятия, Кабанский р-н, с. Оймур, Центральная ул.	Республика Бурятия, Прибайкальский, село Старое Татаурово, Юбилейная улица
Корректировки				
Корректировка на уторговывание, %:		6,00	6,00	6,00
Цена после уторговывания, руб.:		423 000,00	2 162 000,00	2 820 000,00
Удельные единицы по параметру площадь здания, кв.м	16	30	209	211
Цена за удельную единицу, руб.:		14 100,00	10 344,50	13 364,93



Средняя стоимость удельной единицы, руб.:	12 603,14
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:	201 650,24
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:	12 603,14
Рыночная стоимость земельного участка в стоимости комплекса недвижимости, руб. (21% согласно данным https://statrealt.ru), руб.	42 346,55
Рыночная стоимость дома без стоимости земельного участка, руб.	159 303,69



Выписка из отчета. Фототаблица.



Фото №1. Общий вид

Фото №2. Общий вид



Фото №3. Общий вид

Фото №4. Общий вид



Фото №5. Общий вид



Фото №6. Общий вид



Фото №7. Общий вид



Фото №8. Общий вид



Фото №9. Общий вид



Фото №10. Общий вид



Фото №11. Общий вид



Фото №12. Общий вид



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Бурятия
(Управление Росреестра по Республике Бурятия)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 01.06.2015 г. Повторное, взамен свидетельства 24.11.2014 г., 21.01.2015 г.

Документы-основания:
Выписка из похозяйственной книги о наличии у гражданина права на земельный участок №373 от 27.10.2008 г. Орган выдачи: Муниципальное образование сельского поселения "Курбинское" Заиграевского района Республики Бурятия.

Субъект (субъекты) права:
Иванов Виктор Григорьевич, дата рождения: 27.10.1962 г. Место рождения: с. Новая Курба Заиграевского р-на Бурятской АССР. Гражданство: Россия. СНИЛС: 037-920-986 85.

Вид права: собственность

Кадастровый (или условный) номер:
03:06:200104:69

Объект права:
Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов - для размещения объектов торговли. Площадь: 38 кв.м.
Адрес (местоположение):
Россия, Республика Бурятия, Заиграевский район, с. Новая Курба, ул. Новая, уч. №14а

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 24.11.2014 г. сделана запись регистрации № 03-03-05/038/2014-141

Государственный регистратор:

03-03-05/038/2014-141

/ Галисанова Т. Д. /




МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Бурятия
(Управление Росреестра по Республике Бурятия)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 24.06.2015 г. Повторное, взамен свидетельства 28.01.2015 г.

Документы-основания:
Выписка из похозяйственной книги о наличии у гражданина права на земельный участок №373 от 27.10.2008 г. Орган выдачи: Муниципальное образование сельского поселения "Курбинское" Заиграевского района Республики Бурятия.

Субъект (субъекты) права:
Иванов Виктор Григорьевич, дата рождения: 27.10.1962 г. Место рождения: с. Новая Курба Заиграевского р-на Бурятской АССР. Гражданство: Россия, СНИЛС: 037-920-986 85.

Вид права: собственность

Кадастровый (или условный) номер:
03-06-200104-71

Объект права:
Здание, назначение: Нежилое здание. Площадь: общая 16 кв.м. Этажность: 1.

Адрес (местоположение):
Республика Бурятия, Заиграевский р-н, с Новая Курба, ул Новая, д 14а

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 28.01.2015 г. сделана запись регистрации № 03-03/005-03/015/018/2015-146/1

Государственный регистратор: / Данзанова О. А.

03-03/005-03/015/018/2015-146/1





**ПОЛИС N 231900-035-000020
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 30301810100000000964
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 231900-035-000020 от «12» сентября 2023 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

Настоящий Полис действует с «29» сентября 2023 г. по «28» сентябрь 2024 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 231900-035-000020 от «12» сентября 2023 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

<p>СТРАХОВЩИК:</p>  <p>М.П. _____ /А.Р. Мамедова/</p>	<p>СТРАХОВАТЕЛЬ:</p>  <p>М.П. _____ /К.В. Шушопин/</p>
---	---

Для «12» сентября «12» сентября 2023 г.



Диплом оценщика



Квалификационный аттестат. Оценка недвижимости



Квалификационный аттестат. Оценка движимого имущества



Диплом эксперта-оценщика



Диплом эксперта-техника



Сертификат соответствия судебного эксперта



Сертификат соответствия судебного эксперта



Свидетельство СРО оценщика



**ПОЛИС N 231900-035-000025
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

Страхователь: Шуховцев Кирилл Вячеславович
Адрес: 454000, г. Челябинск, ул. Златолин, д. 49
Паспорт: 7512 № 064-090
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 № 743100108174
Дата выдачи: 30.04.2020 г.
Выдан (всех): 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, заключающему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщиков является установленный наступившим в законную силу решением арбитражного суда или гражданского страхового факт причинения ущерба заказчику или третьим лицам действительным (объективным) 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: пазачик по договору на проведение оценки илии третьи лица, которыми причинен ущерб Страхователю при осуществлении последней 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: 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 231900-035-000025 от 22.11.2023 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

Настоящий Полис действует с 01 декабря 2023г. по 30 ноября 2024г.
Настоящий Полис страхования вступает в силу в 00 часов дня, следующего за днем поступления страховой премии в полном размере на расчетный счет Страховщика.

Несъемной частью настоящего Полиса является:
Договор N 231900-035-000025 от 22.11.2023 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

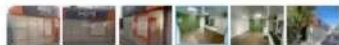
СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
 /А.Р. Мамедов/ М.Д. Погорский Дата выдачи документа: 22 ноября 2023 г.	 /К.В. Шуховцев/

Полис страхования ответственности оценщика



Глянец > ... > Коммерческая недвижимость > Продам > Торгово-офисное
Продам торговое помещение, 30 м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить закладку



О помещении

Вид: с улицы
Общая площадь: 30 м²
Этаж: 1
Отделка: чистовая
Тип сделки: продажа

Отчёт о бизнес-потенциале

450 000 Р ▾

15 000 Р за м²

8 983 421-46-27

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуй!

Есть продавец? Торгуемост?

Когда можно посмотреть?

Этажи: Улан-Удэ

Компания

На Авито с января 2015

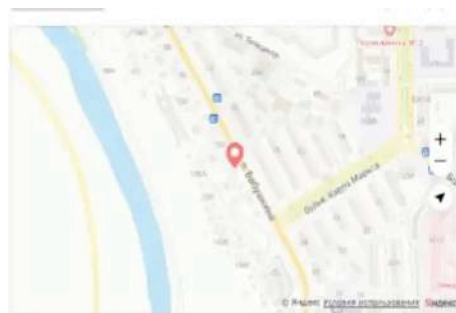
Рейтинг продавцов

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Жаргал Арсланович

Сообщения

Объект-аналог №1



450 000 Р ▾

15 000 Р за м²

8 983 421-46-27

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуй!

Есть продавец? Торгуемост?

Когда можно посмотреть?

Этажи: Улан-Удэ

Компания

На Авито с января 2015

Рейтинг продавцов

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Жаргал Арсланович

Описание

Вашему вниманию предлагается павильон площадью 30 квадратных метров, отопление электрическое. Так же возле павильона есть остановка общественного транспорта. Павильон с качественным ремонтом, стены обшиты и утеплены, и с наружи обшит и утеплен, использовался как продуктовой магазин! Продаётся по очень выгодной цене! Место расположение очень хорошее, находится по улице Бабушкина. Звоните в любое время дня и ночи, отпастив на все интересующие вопросы, оперативный показ! Номер в базе: 10029775. Район: Толочинтр.

О здании

Тип здания: другой
Парковка: на улице

№ 9472975668 - 15 фотогал в 14:50 - 4316 просмотров (+16 сегодня)

Пожаловаться

Сообщения

Объект-аналог №1




Avito [Все категории](#) Поиск по объявлениям [Найти](#) [Бурятия](#)

Главная > ... > [Продажи](#) > Помещение свободного назначения

Свободного назначения, 209 м²

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить закладку



8 983 630-24-16

[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца

Здравствуй!

Ваш продавец? | Ваш покупатель? | Когда можно посмотреть?

Виктор
Частное лицо
На Авито с февраля 2020
Завершено 4 объявления
[Документы проверены](#)

3 объявления пользователя | Подписаться на продавца

О помещении


Вход: с улицы	Отделка: чистовая
Отдельный вход: есть	Мощность электросети: 15 кВт, можно увеличить
Общая площадь: 209 м ²	Отопление: автономное
Этаж: 1	Тип сделки: продажа
Высота потолков: 3 м	

Сообщения

Объект-аналог №2

Расположение

Республика Бурятия, Кабанский р-н, с. Оймур, Центральная ул. [Скрыть карту](#)



2 300 000 Р 11 005 Р за м²

8 983 630-24-16

[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца

Здравствуй!

Ваш продавец? | Ваш покупатель? | Когда можно посмотреть?

Виктор
Частное лицо
На Авито с февраля 2020
Завершено 4 объявления
[Документы проверены](#)

3 объявления пользователя | Подписаться на продавца

О здании

Готовность: в эксплуатации	Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта
Тип здания: другой	Количество парковочных мест: 10
Удаленность от дороги: первая линия	

№ 34:08/0000001. 10.04.2020 в 15:46. 219 просмотров (x7 перемеш.) [Показать](#)

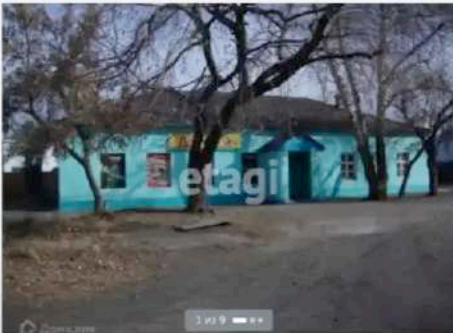
Сообщения

Объект-аналог №2



Улан-Удэ | Партнеран | Разместить объявление | Войти или зарегистрироваться

Домклик | Покупка | Аренда | Новостройки | Построить дом | Ипотека | Услуги | Журнал | Риэлторы | СнимВместе



Продается торговое помещение,
211 м²
3 000 000 ₮
14 218 ₮/м²

ОБ Ольга Брянская
5 объявлений
На Домклик 1 год 10 мес.

Этажи

Звоните продавцу, СМС и сообщения в мессенджерах не будут доставлены

+7 (964) 412-62-15

Поделиться | Избранное

211 м²
Площадь

Республика Бурятия, Прибайкальский, село Старое Татсурово,
Юбилейная улица

Обновлено 24 января | 4 | Проверить

ЖК «СМИТ PARK*»
Эко квартал в 128 мкр.»

Комфортабельные
квартиры по
привлекательным ценам

Подробнее

Объект-аналог №3