



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.
07.12.2023г.

Выписка из отчета №0712230584

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Здание, расположенное на земельном участке: назначение здания: нежилое здание, площадь здания: 175,4 кв.м, кадастровый номер здания: 32:26:0920703:61, площадь участка: 221,0 кв.м, кадастровый номер участка: 32:26:0920703:59, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование участка: для эксплуатации склада, адрес: Брянская обл, р-н Трубчевский, г Трубчевск, ул Советская, д ба, доля в праве: 1/2.

Дата оценки: 07.12.2023 г.

Общая информация

| | |
|---------------------------------------|--|
| Заказчик | ♦ Королева Евгения Леонидовна |
| Правообладатель | ♦ Иванова Юлия Михайловна |
| 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.• Полис страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности №231900-035-000025 сроком действия |



| | |
|--|---|
| | <p>с 01.12.2023 по 30.11.2024 г., ПАО "САК "ЭНЕРГОГАРАНТ" на сумму 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 | ◆ | <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 style="text-align: center;">нежилое здание</td> <td style="text-align: center;">назначение здания</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">175,4</td> <td style="text-align: center;">площадь здания</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">01:08:0510002:43</td> <td style="text-align: center;">кадастровый номер здания</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">221,0</td> <td style="text-align: center;">площадь участка</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">32:26:0920703:59</td> <td style="text-align: center;">кадастровый номер участка</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Земли населенных пунктов</td> <td style="text-align: center;">категория земель</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Для эксплуатации склада</td> <td style="text-align: center;">разрешенное использование участка</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Брянская обл, р-н Трубчевский, г Трубчевск, ул Советская, д 6а</td> <td style="text-align: center;">адрес</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Кирпич</td> <td style="text-align: center;">материал стен здания</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">1/2</td> <td style="text-align: center;">доля в праве</td> </tr> </tbody> </table> | | Значение параметра | Наименование параметра | Здание, расположенное на земельном участке | | нежилое здание | назначение здания | 175,4 | площадь здания | 01:08:0510002:43 | кадастровый номер здания | 221,0 | площадь участка | 32:26:0920703:59 | кадастровый номер участка | Земли населенных пунктов | категория земель | Для эксплуатации склада | разрешенное использование участка | Брянская обл, р-н Трубчевский, г Трубчевск, ул Советская, д 6а | адрес | Кирпич | материал стен здания | 1/2 | доля в праве |
|----------------------|--|---|--|--------------------|------------------------|---|--|----------------|-------------------|-------|----------------|------------------|--------------------------|-------|-----------------|------------------|---------------------------|--------------------------|------------------|-------------------------|-----------------------------------|--|-------|--------|----------------------|-----|--------------|
| | Значение параметра | Наименование параметра | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Здание, расположенное на земельном участке | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | нежилое здание | назначение здания | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 175,4 | площадь здания | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 01:08:0510002:43 | кадастровый номер здания | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 221,0 | площадь участка | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 32:26:0920703:59 | кадастровый номер участка | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Земли населенных пунктов | категория земель | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Для эксплуатации склада | разрешенное использование участка | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Брянская обл, р-н Трубчевский, г Трубчевск, ул Советская, д 6а | адрес | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Кирпич | материал стен здания | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 1/2 | доля в праве | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |



| | |
|---|---|
| Дата оценки | ♦ 07.12.2023 г. |
| Результаты оценки, полученные при использовании: | ♦ – доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 2 859 000 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 | ♦ 454 000 руб.(четыреста пятьдесят четыре тысячи) |
| Итоговая величина рыночной стоимости ½ доли объекта оценки на дату оценки | ♦ 227 000 руб.(двести двадцать семь тысяч) |

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

454 000 руб.(четыреста пятьдесят четыре тысячи)

Из них стоимость ½ доли

227 000 руб.(двести двадцать семь 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/pochep/kommercheskaya_nedvizhimost/prirelsovyvy_sklad_968_m_455589820 | https://www.avito.ru/suzemka/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_209_m.zemelnyy_uch._1000_m2.849_m2_2_135689658 | https://www.avito.ru/pogar/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_643.6_m_3581842628 |
| Цена продажи | руб./м ² | | 3 333 333 | 399 999 | 2 100 000 |
| Общая площадь | м ² | 175,4 | 968,0 | 209,0 | 643,6 |
| Цена 1 м2 площади | | | 3 444 | 1 914 | 3 263 |
| Совершенная сделка или предложение | | | предложение | предложение | предложение |
| Корректировка | % | | -10,0 | -10,0 | -10,0 |
| Скорректированная цена | руб./м ² | | 3 100 | 1 723 | 2 937 |
| 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 | 175,4 | 968,0 | 209,0 | 643,6 |
| Корректировка | | | 0% | 0,0% | 0,0% |
| Местоположение | | Брянская обл, р-н Трубчевский, г Трубчевск, ул Советская, д 6а | Брянская область, Почепский р-н, Почеп, ул. Толстого, 103Б | Брянская область, Суземский р-н, Суземское городское поселение, пос. Суземка, ул. Ленина, 37 | Брянская область, Погарский р-н, Погарское городское поселение, рабочий пос. Погар, Полевая ул., 6 |
| Корректировка | % | | 0% | 0% | 0% |
| Назначение объекта | | Производственно-складское здание | Производственно-складское здание | Производственно-складское здание | Производственно-складское здание |
| Корректировка | | | 0% | 0% | 0% |
| Расположение объекта | | Отдельно стоящее здание | Отдельно стоящее здание | Отдельно стоящее здание | Отдельно стоящее здание |



| Элемент сравнения | Ед. изм. | Оцениваемый объект | Объекты сравнения | | |
|---|---------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| | | | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
| Корректировка | | | 0% | 0% | 0% |
| Уровень отделки | | Удовлетворительное | Удовлетворительное | Удовлетворительное | Удовлетворительное |
| 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 | | 3 100 | 1 723 | 2 937 |
| Выводы: | | | | | |
| Стоимость объекта | руб./м ² | 2 587 | | | |
| Стоимость объекта с учетом стоимости земельного участка | руб. | 454 000 | | | |
| Доля стоимости земельного участка в стоимости комплекса недвижимости - 0,11 (коэф.) | руб. | 50 000 | | | |
| Стоимость здания без учета стоимости земельного участка | руб. | 404 000 | | | |
| Стоимость 1/2 доли объекта с учетом стоимости земельного участка | руб. | 227 000 | | | |
| Доля стоимости 1/2 доли земельного участка в стоимости комплекса недвижимости | руб. | 25 000 | | | |
| Стоимость 1/2 доли здания без учета стоимости земельного участка | руб. | 202 000 | | | |