

ООО «РусОценка»



ОТЧЕТ № Л-130120

об оценке рыночной стоимости земельного участка площадью 202м² и нежилого здания (магазин) площадью 253м² расположенные по адресу: РТ, г.Елабуга, ул.Марджани, дом 14В.

Заказчик: Денисенко Дмитрий Сергеевич

Исполнитель: Общество с ограниченной ответственностью
«РусОценка»
г. Набережные Челны, проспект Мира, дом 25Б.

Дата оценки: по состоянию на 11 января 2020 года

Республика Татарстан
г. Набережные Челны
2020 год

**Общество с ограниченной ответственностью
ООО «РусОценка»**

**423812 Татарстан
г. Набережные Челны
проспект Мира, дом 25Б.**

**Тел. 8(8552) 760-730
8-902-718-07-30
E-mail: rusotsenka@mail.ru**

р/с: 40702810167100000323
Банк: Татарстанский РФ АО «Россельхозбанк»
к/с: 30101810400000000706, БИК: 049205706
ИНН: 1650314581, ОГРН: 1151650014603

гр. Денисенко Д.С.

от «14» января 2020 г.

Уважаемый Дмитрий Сергеевич!

С. настоящим направляю Вам отчёт об оценке рыночной стоимости земельного участка площадью 202м² и нежилого здания (магазин) площадью 253м² расположенные по адресу: РТ, г.Елабуга, ул.Марджани, дом 14В.

Настоящий отчёт об оценке выполнен в соответствии с ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135 ФЗ от 29 июля 1998 года, в редакции, актуальной на дату оценки; Федеральными стандартами оценки: ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утверждённым приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 года №297; ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» утверждённым приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 года №298; ФСО №3 «Требования к отчёту об оценке» утверждённым приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 года №299. ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. № 611.

Оценка произведена по состоянию на 11 января 2020 года.

Развернутые характеристики объекта оценки и данные о рыночной стоимости представлены в прилагаемом заключении об оценке.

Отдельные части настоящего заключения не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Проведенные исследования и расчеты позволяют сделать следующий вывод:

Рыночная стоимость земельного участка площадью 202м² и нежилого здания (магазин) площадью 253м² расположенные по адресу: РТ, г.Елабуга, ул.Марджани, дом 14В по состоянию на 11 января 2020г. составляет округлённо:

№ п/п	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, округлённо
1.	Земельный участок S – 202м ² №16:47:010109:202	1 194 000 рублей
2.	Нежилое здание (магазин) S – 253м ² №16:47:010109:5553	8 266 000 рублей
ИТОГО		9 460 000 рублей

Если у Вас, уважаемый Дмитрий Сергеевич возникнут какие-либо вопросы по оценке и методике ее проведения, прошу обращаться непосредственно ко мне.

Руководитель

Мирзагитов М.Ф.

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Общая информация, идентифицирующая объекты недвижимости расположенные по адресу: РТ, г.Елабуга, ул.Марджани, дом 14В.

№ п/п	Объект оценки	Площадь м ²
1.	Земельный участок №16:47:010109:202	202
2.	Нежилое здание (магазин) №16:47:010109:5553	253

1.2. Общая информация о ходе проведения оценки.

Дата проведения оценки – 11 января 2020г.

Дата составления Отчета об оценке – 14 января 2020г.

Порядковый номер Отчета об оценке – №Л-130120.

1.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.

В данной оценке применялся сравнительный и затратный подход.

Результаты расчётов при применении сравнительного и затратного подхода.

№ п/п	Наименование	Затратный подход	Сравнительный подход
1.	Земельный участок	Не применялся	1 193 551
2.	Нежилое здание (магазин)	8 266 406	Не применялся

1.5. Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки

На основании информации, представленной и проанализированной в приведённом ниже отчете об оценке, оценщики пришли к заключению, о рыночной стоимости объектов недвижимости расположенных по адресу: РТ, г.Елабуга, ул.Марджани, дом 14В.

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость, округлено
1.	Земельный участок S – 202м ² №16:47:010109:202	1 194 000 рублей
2.	Нежилое здание (магазин) S – 253м ² №16:47:010109:5553	8 266 000 рублей

1.6. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.

Результат итоговой стоимости буде использован для нужд заказчика.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.

Наименование	Информация
Наименование	Объект оценки
Местонахождение, площадь	Земельный участок площадью 202м ² и нежилое здание (магазин) площадью 253м ² расположенные по адресу: РТ, г.Елабуга, ул.Марджани, дом 14В.
Характеристики объекта оценки или ссылки на документы, содержащие такие характеристики	Земельный участок площадью 202м ² Категория земель: земли населённых пунктов; Разрешённое использование: для размещения объектов торговли согласно Выписке из ЕГРН об основных характеристиках №99/2017/24950734 от 10 августа 2017г. Нежилое здание (магазин) площадью 253м ² кадастровый номер 16:47:010109:5553 согласно Выписке из ЕГРН об основных характеристиках №99/2017/24950732 от 10 августа 2017г.
Имущественные права на Объекты оценки	Собственность. Собственник: Денисенко Дмитрий Сергеевич
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав	Собственность. Обременения: Ипотека.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки.
Предполагаемое использование результатов оценки	Для нужд заказчика.
Вид стоимости	Рыночная
Дата определения стоимости объекта оценки	11 января 2020г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Отсутствуют.

17. Итоговое заключение о рыночной стоимости объекта оценки.

Рыночная стоимость земельного участка площадью 202м² и нежилого здания (магазин) площадью 253м² расположенные по адресу: РТ, г.Елабуга, ул.Марджани, дом 14В по состоянию на 11 января 2020г. составляет округлённо:

№ п/п	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, округлённо
1.	Земельный участок S – 202м ² №16:47:010109:202	1 194 000 рублей
2.	Нежилое здание (магазин) S – 253м ² №16:47:010109:5553	8 266 000 рублей
ИТОГО		9 460 000 рублей

Оценщик



М.Ф. Мирзагитов







МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН
(УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА 16.10.2015
Дата выдачи:

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной собственности от 17.08.2015 №КП-16-55

Субъект (субъекты) права: Денисенко Дмитрий Сергеевич, дата рождения: 30.01.1981, место рождения: гор.Стерлитамак Респ.Башкортостан, гражданство: Российская Федерация, СНИЛС: 040-579-878 78

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 16:47:010109:202

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: магазины товаров первой необходимости, площадь 202 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Елабужский муниципальный район, г. Елабуга, вблизи д. №14 по ул.Марджани

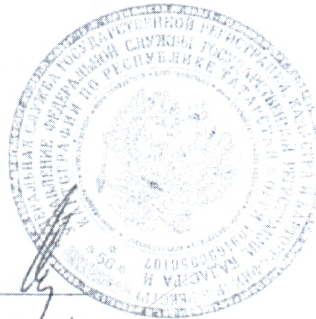
Существующие ограничения (обременения) права: ипотека

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "01" сентября 2015 года сделана запись регистрации № 16-16/020-16/065/001/2015-7498/2

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

16-16/020-16/065/001/2015-7498/2



Малкова Т. И.