

Заключение об оценке рыночной стоимости имущества №01/30785

Собственник имущества – Самойлова Елизавета Леонидовна 27.06.1980 г.Рожд., место рожд. пос. Головное Ростовской обл, СНИЛС 050-699-232 70, ИНН 615017046252, место регистрации Ростовская обл., г. Новочеркасск, пер.Широкий 24, кв 2.

Место нахождения имущества – Ростовская обл., г. Новочеркасск, пер.Широкий 24.

I. Цель оценки

Оценка (определение) рыночной стоимости имущества – нежилого здание (гараж), площадь 19,8 кв.м., кадастровый номер 61:55:0010717:407 по адресу г. Новочеркасск РО пер. Широкий д.24
Не является предметом залога

Рыночная стоимость – расчетная денежная сумма, по которой продавец, имеющий полную информацию о стоимости имущества и не обязанный его продавать, согласен был бы продать его, а покупатель, имеющий полную информацию о стоимости имущества и не обязанный его приобрести, согласен был бы его приобрести.

Объект оценки: нежилого здание (гараж), площадь 19,8 кв.м., кадастровый номер 61:55:0010717:407 по адресу г. Новочеркасск РО пер. Широкий д.24

I. Методика расчета.

Сравнительный подход основывается на анализе цен покупки и продажи аналогичного имущества, в сложившихся в данный момент на вторичном рынке.

II. Процедура оценки.

- ✓ Выезд на объект
- ✓ Интервьюирование собственника, визуальный осмотр и изучение возможных внешних повреждений имущества;
- ✓ Изучение и анализ материалов и документов, предоставленных собственником при заключении договора о залоге;
- ✓ Сбор и анализ данных о продажах аналогичного имущества на российском рынке;
- ✓ Выбор метода определения стоимости и осуществления необходимых расчетов;
- ✓ Определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки;
- ✓ Составление отчета об оценке.

Дата определения стоимости объекта оценки – нежилого здание (гараж), площадь 19,8 кв.м., кадастровый номер 61:55:0010717:407 по адресу г. Новочеркасск РО пер. Широкий д.24
– 04.05.2026

Дата составления заключения – 04.05.2026 г.

III. Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Наименование сравниваемого объекта	Цена определяется выделением	Примечание
Кадастровая стоимость	82348,40	
Гараж, 28 м ²	250 000,00	
Гараж, 24 м ²	350 000,00	Есть яма и подвал
Гараж, 24 м ²	350 000, 00	Есть яма
Гараж, 24 м ²	360 000,00	Есть яма

Итого средняя стоимость гаражей в г. Новочеркасск составляет 280 000 руб. с учетом округления.

IV.

Ссылки на источники получения информации имеются на приложенных аналогах
https://www.avito.ru/novocherkassk/garazhi_i_mashinomesta/garazh_28_m_7739754748?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoXOiJ4IjtzOjE2OiJRVkNjWlg3Qks5aWRpS21WIjt9xChNMj8AAAA
https://www.avito.ru/novocherkassk/garazhi_i_mashinomesta/garazh_24_m_4622136754?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoXOiJ4IjtzOjE2OiJRVkNjWlg3Qks5aWRpS21WIjt9xChNMj8AAAA

https://www.avito.ru/novocherkassk/garazhi_i_mashinomesta/garazh_24_m_7232699916?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoXOiJ4IjtzOjE2OiJRvknjWlg3Qks5aWRpS21WIjt9xChNMj8AAAA
https://www.avito.ru/novocherkassk/garazhi_i_mashinomesta/garazh_24_m_8029189639?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoXOiJ4IjtzOjE2OiJRvknjWlg3Qks5aWRpS21WIjt9xChNMj8AAAA

Сравнительный подход подразумевает сопоставление всех технических характеристик объекта оценки и объектов, продающихся на вторичном рынке, с учетом коммерческих условий продажи.

Сравнительный подход к оценке стоимости бывших в употреблении автотранспортных средств представлен прежде всего, методом прямого сравнения продаж по идентичному имуществу. Объект – аналог должен иметь то же функциональное назначение, полное квалификационное подобие и частичное конструкторско-технологическое сходство.

Метод рыночных сравнений или аналогов является при оценке имущества наиболее универсальным, а при определении стоимости по ценам предложения или статистики продаж – и наиболее «рыночным». Это основной метод оценки имущества .

Подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам аналогам. Цены на эти объекты затем корректируются с учетом параметров по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цены можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Основные этапы при использовании сравнительного подхода:

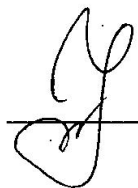
- ✓ Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках и предложениях по продаже;
- ✓ Сбор информации с учетом его представительности и достоверности;
- ✓ Корректировка цен аналогов по элементам различия с объектом оценки;
- ✓ Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов и определение итоговой стоимости оцениваемого объекта.

В процессе проведения оценки финансовый управляющий ориентировался на поиск максимально возможного количества информации. Используются информационные порталы (сети) интернет. Проведенный анализ информации названных источников показал, что на вторичном рынке присутствует достаточно большое количество предложений по продаже гаражей в городе Новочеркасск.

С учетом округления, стоимость нежилого здание (гараж), площадь 19,8 кв.м., кадастровый номер 61:55:0010717:407 по адресу г. Новочеркасск РО пер. Широкий д.24 составит **280 000 (двести восемьдесят тысяч) рублей.**

Приложение – распечатки информации об аналогах

Финансовый управляющий



Шахмина Е.Л.