




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.
04.10.2023 г.

Выписка из отчета №1105230732/2

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Здание, расположенное на земельном участке: назначение здания: гараж, площадь здания: 48,0 кв.м, кадастровый номер здания: 34:35:020204:665, площадь участка: 26,0 кв.м., кадастровый номер участка: 34:35:020204:662, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование участка: Для размещения индивидуальных гаражей, адрес: Обл. Волгоградская, г. Волжский, ул. 6-я Автодорога, д. 39, доля в праве: 100.
Дата оценки: 04.10.2023 г.

Общая информация

Заказчик	♦ Черных Анастасия Владимировна
Правообладатель	♦ Долгодворов Константин Сергеевич
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 №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.• Высшее техническое образование, окончил Челябинскую государственную агроинженерную академию, квалификация –



	<p>инженер.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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;">гараж</td> <td style="text-align: center;">назначение здания</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">48,0 кв.м</td> <td style="text-align: center;">площадь здания</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">34:35:020204:665</td> <td style="text-align: center;">кадастровый номер здания</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">26,0</td> <td style="text-align: center;">площадь участка</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">34:35:020204:662</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 размещения индивидуальных гаражей</td> <td style="text-align: center;">разрешенное использование участка</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Обл. Волгоградская, г. Волжский, ул. 6-я Автодорога, д. 39</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;">100</td> <td style="text-align: center;">доля в праве</td> </tr> </tbody> </table>		Значение параметра	Наименование параметра	Здание, расположенное на земельном участке		гараж	назначение здания	48,0 кв.м	площадь здания	34:35:020204:665	кадастровый номер здания	26,0	площадь участка	34:35:020204:662	кадастровый номер участка	Земли населенных пунктов	категория земель	Для размещения индивидуальных гаражей	разрешенное использование участка	Обл. Волгоградская, г. Волжский, ул. 6-я Автодорога, д. 39	адрес	Кирпич	материал стен здания	100	доля в праве
	Значение параметра	Наименование параметра																									
	Здание, расположенное на земельном участке																										
	гараж	назначение здания																									
	48,0 кв.м	площадь здания																									
	34:35:020204:665	кадастровый номер здания																									
	26,0	площадь участка																									
	34:35:020204:662	кадастровый номер участка																									
	Земли населенных пунктов	категория земель																									
	Для размещения индивидуальных гаражей	разрешенное использование участка																									
	Обл. Волгоградская, г. Волжский, ул. 6-я Автодорога, д. 39	адрес																									
	Кирпич	материал стен здания																									
100	доля в праве																										
◆ 04.10.2023 г.																											
Дата оценки																											

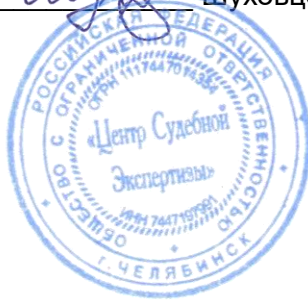


Результаты оценки, полученные при использовании:	♦ – доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 555 000 руб. – затратного подхода: не применялся
Согласование результатов	♦ Не требуется в связи с использованием только одного подхода к оценке
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки	♦ 555 000 руб.(пятьсот пятьдесят пять тысяч)

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 04.10.2023 .г. составляет:.

555 000 руб.(пятьсот пятьдесят пять тысяч)

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





Приложение. Расчетная таблица.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1		Объект-аналог №2		Объект-аналог №3		Объект-аналог №4	
Источник информации	обл. Волгоградская, г. Волжский, ул. 6-я Автодорога, д. 39	https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_volzhskiy/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30m_3634023115		https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_volzhskiy/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30m_3285828105		https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_volzhskiy/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30m_2442831948		https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_volzhskiy/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30m_3307282207	
Адрес		Волгоградская область, Волжский	0%	Волгоградская область, Волжский, ул. Логинова, 23	0%	Волгоградская область, Волжский, 9-й квартал	0%	Волгоградская область, Волжский, ул. Пушкина, 55	0%
Цена предложения, руб.		800 000		480 000		550 000		340 000	
Цена 1 кв.м, руб.		10 256		15 287		14 474		11 333	
Уторговывание		-10,0%		-10,0%		-10,0%		-10,0%	
Скорректированная цена		9 231		13 758		13 026		10 200	
Материал стен дома	Кирпичный	Кирпичный	0%	Кирпичный	0%	Кирпичный	0%	Кирпичный	0%
Этаж	1	1	0%	1	0%	1	0,0%	1	0,0%
Общая площадь	48	78	0%	31,4	0%	38	0%	30	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.		9 231		13 758		13 026		10 200	
Количество внесенных корректировок		1		1		1		1	
Вес		0,2500		0,2500		0,2500		0,2500	
Среднеарифметическое значение рыночной стоимости 1 кв.м. сопоставимых объектов, руб./кв.м.									11 554
Стоимость Объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб.									554 592
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. (округленно)									555 000
Рыночная стоимость земельного участка, руб. (14% согласно данным сайта СтатРиелт)									78 000
Стоимость гаража, без учета стоимости земельного участка, руб.									477 000