



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.
23.10.2023 г.

Выписка из отчета №2310232483

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Здание, расположенное на земельном участке: назначение здания: нежилое, площадь здания: 16,6 кв.м, кадастровый номер здания: 26:16:021115:203, площадь участка: 18,5 кв.м, кадастровый номер участка: 26:16:021115:92, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование участка: земельный участок индивидуального гаража, адрес: Ставропольский край, г Невинномысск, гаражный кооператив "Нива", гараж 245, доля в праве: 100.
Дата оценки: 17.10.2023 г.

Общая информация

Заказчик	♦ Королева Евгения Леонидовна
Правообладатель	♦ Грицунова Галина Васильевна
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.• Высшее техническое образование, окончил Челябинскую государственную агроинженерную академию, квалификация – инженер.



	<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	◆	Наименование параметра	Значение параметра
		Здание, расположенное на земельном участке	
		назначение здания	нежилое
		площадь здания	16,6 кв.м
		кадастровый номер здания	26:16:021115:203
		площадь участка	18,5 кв.м
		кадастровый номер участка	26:16:021115:92
		категория земель	земли населенных пунктов
		разрешенное использование участка	земельный участок индивидуального гаража
		адрес	Ставропольский край, г Невинномысск, гаражный кооператив "Нива", гараж 245
		материал стен здания	Из прочих материалов
	доля в праве	100	
Дата оценки	◆	17.10.2023 г.	
Результаты оценки, полученные при использовании:	◆	– доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 58 356,14 руб. – затратного подхода: не применялся	
Согласование	◆	Не требуется в связи с использованием только одного подхода к	



результатов	оценке
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки	♦ 58 356,14 руб. (пятьдесят восемь тысяч триста пятьдесят шесть рублей четырнадцать копеек)

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 17.10.2023 г. составляет:

58 356,14 руб.
(пятьдесят восемь тысяч триста пятьдесят шесть рублей четырнадцать копеек)

В том числе, стоимость здания

51 936,97 руб. (пятьдесят одна тысяча девятьсот тридцать шесть рублей девяносто семь копеек).

Стоимость земельного участка

6 419,17 руб. (шесть тысяч четыреста девятнадцать рублей семнадцать 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: 16,6 кв.м, кадастровый номер здания: 26:16:021115:203, площадь участка: 18,5 кв.м, кадастровый номер участка: 26:16:021115:92, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование участка: земельный участок индивидуального гаража, адрес: Ставропольский край, г Невинномысск, гаражный кооператив "Нива", гараж 245, доля в праве: 100.				
Параметры и корректировки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Информация о предложениях объектов-аналогов					
Дата предложения	Дата оценки: 17.10.2023 г.	05.10.2023 г.	07.10.2023 г.	17.10.2023 г.	25.09.2023 г.
Ссылка на объявление:		https://www.avito.ru/nevinnomyssk/garazhi_i_mashinomesta/garazh_17_m_3343317278	https://www.avito.ru/nevinnomyssk/garazhi_i_mashinomesta/garazh_18_m_3526087785	https://www.avito.ru/nevinnomyssk/garazhi_i_mashinomesta/garazh_22_m_3628023298	https://www.avito.ru/nevinnomyssk/garazhi_i_mashinomesta/garazh_21_m_2178690589
Телефон продавца:		89187601969	89887401491	номер скрыт	89624954148
Цена предложения, руб.:		70 000,00	70 000,00	80 000,00	80 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки					
Параметр: площадь здания, кв.м	16,6	17	18	22	21
Параметр: площадь участка	18,5	17	18	22	21
Параметр: категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Параметр: разрешенное использование участка	земельный участок индивидуального гаража	земельный участок индивидуального гаража	земельный участок индивидуального гаража	земельный участок индивидуального гаража	земельный участок индивидуального гаража
Параметр: адрес	Ставропольский край, г Невинномысск, гаражный кооператив "Нива", гараж 245	Ставропольский край, г.о. Невинномысск	Ставропольский край, г.о. Невинномысск	Ставропольский край, Невинномысск	Ставропольский край, Невинномысск, ул. Менделеева
Корректировки					
Корректировка на уторговывание, %:		9,00	9,00	9,00	9,00
Цена после уторговывания, руб.:		63 700,00	63 700,00	72 800,00	72 800,00
Удельные единицы по	16,6	17	18	22	21



параметру площадь здания, кв.м					
Цена за удельную единицу, руб.:	3 747,06	3 538,89	3 309,09	3 466,67	
	Средняя стоимость удельной единицы, руб.:				3 515,43
	Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:				58 356,14
	Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:				3 515,43
	Рыночная стоимость земельного участка в стоимости комплекса недвижимости, руб. (11% согласно данным https://statrielt.ru), руб.				6 419,17
	Рыночная стоимость дома без стоимости земельного участка, руб.				51 936,97