



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.
10.10.2023 г.

Выписка из отчета №0706230519-2

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Здание, расположенное на земельном участке: назначение здания: нежилое, площадь здания: 18,6 кв.м, кадастровый номер здания: 74:10:0411006:748, площадь участка: 23 кв.м, кадастровый номер участка: 74:10:0411006:321, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование участка: для гаража, адрес: Челябинская обл., г. Катав-Ивановск, ПГСК "Юбилейный", бокс 157, блок 10.
Дата оценки: 10.10.2023 г.

Общая информация

Заказчик	♦ Королева Евгения Леонидовна
Правообладатель	♦ Шкерина Нина Григорьевна
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 №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.• Высшее техническое образование, окончил Челябинскую государственную агроинженерную академию, квалификация – инженер.• Высшее юридическое, окончил Южно-Уральский государственный



	<p>университет, квалификация – бакалавр.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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	18,6 кв.м	
	кадастровый номер здания	74:10:0411006:748	
	площадь участка	23 кв.м	
	кадастровый номер участка	74:10:0411006:321	
	категория земель	земли населенных пунктов	
	разрешенное использование участка	для гаража	
	адрес	Челябинская обл., г. Катав-Ивановск, ПГСК "Юбилейный", бокс 157, блок 10	
материал стен здания	капитальные		
Дата оценки	◆	10.10.2023 г.	
Результаты оценки, полученные при использовании:	◆	– доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 143 166,80 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	♦ 143 166,80 руб. (сто сорок три тысячи сто шестьдесят шесть рублей восемьдесят копеек)
--	---

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 10.10.2023 г. составляет:

143 166,80 руб.
(сто сорок три тысячи сто шестьдесят шесть рублей восемьдесят копеек).

Стоимость гаража:

100 216,76 руб.
(сто тысяч двести шестнадцать рублей семьдесят шесть копеек).

Стоимость земельного участка:

42 950,04 руб.
(сорок две тысячи девятьсот пятьдесят рублей четыре копейки).

* Стоимость будет действительна, лишь при реализации земельного участка со строениями, как единого неделимого объекта недвижимости, так как в соответствии со ст.552 ГК РФ по договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования.

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: 18,6 кв.м, кадастровый номер здания: 74:10:0411006:748, площадь участка: 23 кв.м, кадастровый номер участка: 74:10:0411006:321, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование участка: для гаража, адрес: Челябинская обл., г. Катав-Ивановск, ПГСК "Юбилейный", бокс 157, блок 10.			
Параметры и корректировки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Информация о предложениях объектов-аналогов				
Дата предложения	Дата оценки: 10.10.2023 г.	10.10.2023 г.	10.10.2023 г.	10.10.2023 г.
Ссылка на объявление:		https://www.avito.ru/katav-ivanovsk/garazhi_i_mashinomesta/garazh_28m_3395829553	https://www.avito.ru/katav-ivanovsk/garazhi_i_mashinomesta/garazh_28m_3475666085	https://chelyabinsk.cian.ru/sale/commercial/241581321/
Цена предложения, руб.:		200 000,00	300 000,00	180 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
Параметр: площадь здания, кв.м	18,6	28	28	24
Параметр: площадь участка	23	нет данных	нет данных	нет данных
Параметр: категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Параметр: разрешенное использование участка	для гаража	для гаража	для гаража	для гаража
Параметр: адрес	Челябинская обл., г. Катав-Ивановск, ПГСК "Юбилейный", бокс 157, блок 10	Челябинская обл., г. Катав-Ивановск	Челябинская обл., г. Катав-Ивановск	Челябинская обл., г. Усть-Катав
Корректировки				
Корректировка на уторговывание, %:		10,00	10,00	10,00
Цена после уторговывания, руб.:		180 000,00	270 000,00	162 000,00
Удельные единицы по параметру площадь здания, кв.м	18,6	28	28	24
Цена за удельную единицу, руб.:		6 428,57	9 642,86	6 750,00
Параметры, корректируемые по каждому объекту-аналогу в %				
корректировка на местоположение		0,00	0,00	4,00
Параметр: материал стен здания	капитальные	капитальные	капитальные	капитальные
корректировка на материал стен здания		0,00	0,00	0,00
Итоговая корректировка в % на каждый аналог:		0,00	0,00	4,00
Цена за удельную единицу после процентной корректировки, руб.:		6 428,57	9 642,86	7 020,00
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:				7 697,14
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:				143 166,80
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:				143 166,80
Доля стоимости земельного участка в стоимости комплекса недвижимости:				0,30
Стоимость земельного участка, руб.:				42 950,04
Стоимость гаража, руб.:				100 216,76

