



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.  
29.01.2024 г.

## Выписка из отчета №2901242243

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Здание, расположенное на земельном участке: назначение здания: Нежилое здание – Здание склада, площадь здания: 116,2 кв.м, кадастровый номер здания: 64:11:160502:283, площадь участка: 157,0 кв.м, кадастровый номер участка: 64:11:160502:67, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование участка: Для размещения склада, адрес: Саратовская область, Духовницкий р-н, р.п. Духовницкое, Промзона, доля в праве: 100.

Дата оценки: 29.01.2024 г.

### Общая информация

Заказчик	♦ Черных Анастасия Владимировна
Правообладатель	♦ Лежнина Екатерина Александровна
Особенности проведения осмотра	♦ Не проводился. Фотографии предоставлены заказчиком
Исполнитель	♦ ООО «Центр Судебной Экспертизы» <ul style="list-style-type: none"><li>• ОГРН 1117447014354, ИНН 7447197991</li><li>• Адрес регистрации: 454048, г. Челябинск, ул. Яблочкина, д. 3, пом. 1, каб. 2</li><li>• Адрес для корреспонденции: 454014, г. Челябинск, ул. Ворошилова, д. 35, оф. 3-1</li><li>• 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.</li><li>• 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).</li><li>• ООО «Центр Судебной Экспертизы» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.</li><li>• Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящей выписке из отчета об оценке.</li></ul>
Оценщик	♦ Шуховцев Кирилл Вячеславович <ul style="list-style-type: none"><li>• 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.</li></ul>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Полис страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности №231900-035-000025 сроком действия с 01.12.2023 по 30.11.2024 г., ПАО "САК "ЭНЕРГОГАРАНТ" на сумму 5 000 000 рублей.</li> <li>• Высшее техническое образование, окончил Челябинскую государственную агроинженерную академию, квалификация – инженер.</li> <li>• Высшее юридическое, окончил Южно-Уральский государственный университет, квалификация – бакалавр.</li> <li>• Диплом о профессиональной переподготовке 743100168174 от 30.04.2020 г., выдан ФГБОУ ВО "Челябинский государственный университет" 08.10.2020 г.</li> <li>• Стаж работы в оценочной деятельности 7 лет.</li> <li>• Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» № 034549-2 сроком действия с 11.11.2022 по 11.11.2025 г.</li> <li>• Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 034548-1 сроком действия с 11.11.2022 по 11.11.2025 г.</li> <li>• Диплом о профессиональной переподготовке по направлению «Судебная оценочная экспертиза», выдан ЧОУ ДПО "Открытая академия профессионального образования", 2023 год, эксперт-оценщик.</li> <li>• Сертификат соответствия судебного эксперта » НИИ СЭСИС № РОСС RU.32147.04БРЕ0.01.21969 по направлению «Судебная оценочная экспертиза».</li> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> <li>• Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящей выписке из отчета об оценке.</li> </ul>
--	---

### Основные факты и выводы

<b>Объект оценки</b>	◆ [	<b>Здание, расположенное на земельном участке</b>	
		<b>Значение параметра</b>	<b>Наименование параметра</b>
		Нежилое здание – Здание склада	назначение здания
		116,2 кв.м	площадь здания
		64:11:160502:283	кадастровый номер здания
		157,0 кв.м	площадь участка
		64:11:160502:67	кадастровый номер участка
		Земли населенных пунктов	категория земель
		Для размещения склада	разрешенное использование участка
		Саратовская область, Духовницкий р-н, р.п. Духовницкое, Промзона	адрес
		Кирпич	материал стен здания
		100	доля в праве



Дата оценки	♦ 29.01.2024 г.
Результаты оценки, полученные при использовании:	♦ – доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 238 000 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	♦ <b>238 000 руб.(двести тридцать восемь тысяч)</b>

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки составляет:.

**238 000 руб.(двести тридцать восемь тысяч)**

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





## Приложение. Расчетная таблица.

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты сравнения			
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник информации			<a href="https://www.avito.ru/balakov/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_2869_m_2803050040">https://www.avito.ru/balakov/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_2869_m_2803050040</a>	<a href="https://www.avito.ru/balakov/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_2500_m_3015851519">https://www.avito.ru/balakov/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_2500_m_3015851519</a>	<a href="https://www.avito.ru/balakov/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_pod_sklad_ili_proizvodstvo_800_m_311860003">https://www.avito.ru/balakov/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_pod_sklad_ili_proizvodstvo_800_m_311860003</a>	<a href="https://www.avito.ru/balakov/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_sklada_620_m_2259346280">https://www.avito.ru/balakov/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_sklada_620_m_2259346280</a>
Цена продажи	руб./м <sup>2</sup>		4 999 999	5 500 000	2 500 000	2 990 000
Общая площадь	м <sup>2</sup>	116,2	2 869,0	2 500,0	800,0	620,0
Цена 1 м2 площади			1 743	2 200	3 125	4 823
Совершенная сделка или предложение			предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-10,0	-10,0	-10,0	-10,0
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		1 569	1 980	2 813	4 341
Переданные имущественные права		полное	полное	полное	полное	полное
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Условия рынка (время предложения)		январь.24	январь.24	январь.24	январь.24	январь.24
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Поправка на площадь объектов оценки	м <sup>2</sup>	116,2	2 869,0	2 500,0	800,0	620,0
Корректировка			10%	10,0%	0,0%	0%
Местоположение		Саратовская область, Духовницкий р-н, р.п. Духовницкое, Промзона	Саратовская обл., Балаковский р-н, муниципальное образование город Балаково	Саратовская обл., Балаковский р-н, Быково-Отрогское муниципальное образование, с. Ивановка (пригород Балаково), Большая Садовая ул., 33А	Саратовская область, Балаково, Саратовское шоссе, 11	Саратовская обл., Балаковский р-н, муниципальное образование Город Балаково, Балаково, Безмянный пр., 9/16
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Назначение объекта		Складское здание	Производственно-складское здание	Производственно-складское здание	Производственно-складское здание	Производственно-складское здание



Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты сравнения			
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Корректировка			0%	0%	0%	0%
Расположение объекта		Отдельно стоящее здание				
Корректировка			0%	0%	0%	0%
Уровень отделки		Неудовлетворительное	Неудовлетворительное	Неудовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка			0%	0%	-40%	-40%
Этаж		1 этаж				
Корректировка			0%	0%	0%	0%
Сумма корректировок			10%	10%	-40%	-40%
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		1 726	2 178	1 688	2 605
Выводы:						
Стоимость объекта	руб./м <sup>2</sup>	<b>2 049</b>				
Стоимость объекта с учетом стоимости земельного участка	руб.	<b>238 000</b>				
Доля стоимости земельного участка в стоимости комплекса недвижимости - 0,14 (коэф.)	руб.	<b>33 000</b>				
Стоимость здания без учета стоимости земельного участка	руб.	<b>205 000</b>				