



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.
19.12.2023 г.

Выписка из отчета №1912231938

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Нежилое здание, расположенное на земельном участке:
площадь здания: 21,7 кв.м, кадастровый номер здания: 64:48:040705:151, площадь участка:
34,8 (6/100 доли от 580 кв.м) кв.м, кадастровый номер участка: 64:48:040806:24, категория
земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование участка: боксовые гаражи,
адрес: Саратовская обл., г. Саратов, ул. Гвардейская, б/н, ГСК "Малютка-90", лит.Б.
Дата оценки: 19.12.2023 г.

Общая информация

Заказчик	◆ Кайзер Оксана Викторовна
Правообладатель	◆ Несват Андрей Владимирович
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.• 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.



	<ul style="list-style-type: none"> • Высшее техническое образование, окончил Челябинскую государственную агроинженерную академию, квалификация – инженер. • 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 СЭСИС № 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	21,7 кв.м
		кадастровый номер здания	64:48:040705:151
		площадь участка	34,8 (6/100 доли от 580 кв.м) кв.м
		кадастровый номер участка	64:48:040806:24
		категория земель	земли населенных пунктов
		разрешенное использование участка	боксовые гаражи
		адрес	Саратовская обл., г. Саратов, ул.Гвардейская, б/н, ГСК "Малютка-90", лит.Б
материал стен здания	кирпичные		
Дата оценки	◆	19.12.2023 г.	
Результаты оценки, полученные при использовании:	◆	– доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 160 134,50 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	♦ 160 134,50 руб. (сто шестьдесят тысяч сто тридцать четыре рубля пятьдесят копеек)

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 19.12.2023 г. составляет:

160 134,50 руб.

(сто шестьдесят тысяч сто тридцать четыре рубля пятьдесят копеек).

Стоимость гаража:

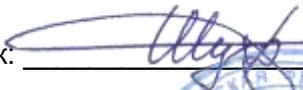
112 094,15 руб.

(сто двенадцать тысяч девяносто четыре рубля пятнадцать копеек).

Стоимость земельного участка:

48 040,35 руб.

(сорок восемь тысяч сорок рублей тридцать пять копеек).

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





Приложение. Расчетная таблица.

Здание, расположенное на земельном участке

Описание объекта оценки	назначение здания: нежилое, площадь здания: 21,7 кв.м, кадастровый номер здания: 64:48:040705:151, площадь участка: 34,8 (6/100 доли от 580 кв.м) кв.м, кадастровый номер участка: 64:48:040806:24, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование участка: боксовые гаражи, адрес: Саратовская обл., г. Саратов, ул. Гвардейская, б/н, ГСК "Малютка-90", литер Б.				
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: 19.12.2023 г.	19.12.2023 г.	19.12.2023 г.	19.12.2023 г.	19.12.2023 г.
Ссылка на объявление:		https://www.avito.ru/saratov/garazhi_i_mashinomesta/garazh_24_m_3596285532	https://saratov.cian.ru/sale/commercial/294750330/	https://www.avito.ru/saratov/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_3451938125	https://saratov.cian.ru/sale/commercial/291182238/
Цена предложения, руб.:		180 000,00	230 000,00	250 000,00	210 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки					
Параметр: площадь здания, кв.м	21,7	24	28	30	24
Параметр: площадь участка	34,8 (6/100 доли от 580 кв.м)	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
Параметр: категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Параметр: разрешенное использование участка	боксовые гаражи	боксовые гаражи	боксовые гаражи	боксовые гаражи	боксовые гаражи
Параметр: адрес	Саратовская обл., г. Саратов, ул. Гвардейская, б/н, ГСК "Малютка-90", литер Б	Саратовская обл., г. Саратов, р-н Ленинский	Саратовская обл., г. Саратов, р-н Ленинский, Буровая ул.	Саратовская обл., г. Саратов, р-н Ленинский, Лагерная ул.	Саратовская обл., г. Саратов, р-н Ленинский, мкрн ВСО, проезд 2-й Московский
Корректировки					
Корректировка на уторговывание, %:		10,00	10,00	10,00	10,00
Цена после уторговывания, руб.:		162 000,00	207 000,00	225 000,00	189 000,00
Удельные единицы по параметру площадь здания, кв.м	21,7	24	28	30	24
Цена за удельную единицу, руб.:		6 750,00	7 392,86	7 500,00	7 875,00
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:					7 379,47
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:					160 134,50
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:					160 134,50
Доля стоимости земельного участка в стоимости комплекса недвижимости:					0,30
Стоимость земельного участка, руб.:					48 040,35
Стоимость гаража, руб.:					112 094,15

* 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.