



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"><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 №231900-035-000020 сроком действия с 29.09.2023 по 28.09.2024 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><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></ul>



	<ul style="list-style-type: none"> <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>Наименование параметра</b>	<b>Значение параметра</b>
		<b>Здание, расположенное на земельном участке</b>	
		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		
<b>Дата оценки</b>	◆	19.12.2023 г.	
<b>Результаты оценки, полученные при использовании:</b>	◆	– 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	♦ <b>160 134,50 руб.</b> (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

<b>Описание объекта оценки</b>	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.				
<b>Параметры и корректировки</b>	<b>Объект оценки</b>	<b>Объект аналог №1</b>	<b>Объект аналог №2</b>	<b>Объект аналог №3</b>	<b>Объект аналог №4</b>
<b>Информация о предложениях объектов-аналогов</b>					
<b>Дата предложения</b>	Дата оценки: 19.12.2023 г.	19.12.2023 г.	19.12.2023 г.	19.12.2023 г.	19.12.2023 г.
<b>Ссылка на объявление:</b>		<a href="https://www.avito.ru/saratov/garazhi_i_mashinomesta/garazh_24_m_3596285532">https://www.avito.ru/saratov/garazhi_i_mashinomesta/garazh_24_m_3596285532</a>	<a href="https://saratov.cian.ru/sale/commercial/294750330/">https://saratov.cian.ru/sale/commercial/294750330/</a>	<a href="https://www.avito.ru/saratov/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_3451938125">https://www.avito.ru/saratov/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_3451938125</a>	<a href="https://saratov.cian.ru/sale/commercial/291182238/">https://saratov.cian.ru/sale/commercial/291182238/</a>
<b>Цена предложения, руб.:</b>		180 000,00	230 000,00	250 000,00	210 000,00
<b>Параметры, используемые в описании объекта оценки</b>					
<b>Параметр: площадь здания, кв.м</b>	21,7	24	28	30	24
<b>Параметр: площадь участка</b>	34,8 (6/100 доли от 580 кв.м)	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
<b>Параметр: категория земель</b>	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
<b>Параметр: разрешенное использование участка</b>	боксовые гаражи	боксовые гаражи	боксовые гаражи	боксовые гаражи	боксовые гаражи
<b>Параметр: адрес</b>	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
<b>Корректировки</b>					
<b>Корректировка на уторговывание, %:</b>		10,00	10,00	10,00	10,00
<b>Цена после уторговывания, руб.:</b>		162 000,00	207 000,00	225 000,00	189 000,00
<b>Удельные единицы по параметру площадь здания, кв.м</b>	21,7	24	28	30	24
<b>Цена за удельную единицу, руб.:</b>		<b>6 750,00</b>	<b>7 392,86</b>	<b>7 500,00</b>	<b>7 875,00</b>
<b>Средняя стоимость удельной единицы, руб.:</b>					<b>7 379,47</b>
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:					<b>160 134,50</b>
<b>Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:</b>					<b>160 134,50</b>
<b>Доля стоимости земельного участка в стоимости комплекса недвижимости:</b>					<b>0,30</b>
<b>Стоимость земельного участка, руб.:</b>					<b>48 040,35</b>
<b>Стоимость гаража, руб.:</b>					<b>112 094,15</b>

\* 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.