



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.
27.12.2023 г.

Выписка из отчета №1310221134/2

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Здание, расположенное на земельном участке: назначение здания: Нежилое здание – Здание зернохранилища, площадь здания: 303,5 кв.м, кадастровый номер здания: 34:20:000000:1409, площадь участка: 427,0 кв.м, кадастровый номер участка: 34:20:090107:419, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование участка: Для эксплуатации здания зернохранилища, адрес: Обл. Волгоградская, р-н Новониколаевский, х. Степной, доля в праве: 100.

Дата оценки: 27.12.2023 г.

Общая информация

Заказчик	♦ Королева Евгения Леонидовна
Правообладатель	♦ Джакеева Елена Кабасовна
Особенности проведения осмотра	♦ Не проводился. Фотографии 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.



	<ul style="list-style-type: none"> • 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. • 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	◆ [Здание, расположенное на земельном участке	
		Значение параметра	Наименование параметра
		Здание, расположенное на земельном участке	
		Нежилое здание – Здание зернохранилища	назначение здания
		303,5 кв.м	площадь здания
		34:20:000000:1409	кадастровый номер здания
		320,0 кв.м	площадь участка
		34:20:090107:419	кадастровый номер участка
		Земли населенных пунктов	категория земель
		Для эксплуатации здания зернохранилища	разрешенное использование участка
		Обл. Волгоградская, р-н Новониколаевский, х. Степной	адрес
		Кирпич	материал стен здания
		100	доля в праве



Дата оценки	♦ 27.12.2023 г.
Результаты оценки, полученные при использовании:	♦ – доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 1 033 000 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	♦ 1 033 000 руб.(один миллион тридцать три тысячи)

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

1 033 000 руб.(один миллион тридцать три тысячи)

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





Приложение. Расчетная таблица.

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты сравнения		
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации			https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_zdaniya_psnobschepitsklad_2008_9_m_3235675192	https://www.avito.ru/svetlyy_yar/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_1639_m_3793768530	https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_rudnya/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_119_m_2674019885
Цена продажи	руб./м ²		8 200 000	5 193 123	278 460
Общая площадь	м ²	303,5	2 008,9	1 639,0	119,0
Цена 1 м2 площади			4 082	3 168	2 340
Совершенная сделка или предложение			предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-10,0	-10,0	-10,0
Скорректированная цена	руб./м ²		3 674	2 851	2 106
Переданные имущественные права		полное	полное	полное	полное
Корректировка	%		0%	0%	0%
Условия рынка (время предложения)		дек.23	дек.23	дек.23	дек.23
Корректировка	%		0%	0%	0%
Поправка на площадь объектов оценки	м ²	303,5	2 008,9	1 639,0	119,0
Корректировка			28%	28,0%	-12,0%
Местоположение		обл. Волгоградская, р-н Новониколаевский, х. Степной	Волгоградская обл., Волгоград, ул. Бахтурова, 12	Волгоградская обл., Светлоярский р-н, Светлоярское городское поселение, рп. Светлый Яр, Виноградный пер., 20	Волгоградская обл., Руднянский р-н, Руднянское городское поселение, рп. Рудня, Октябрьская ул., 53
Корректировка	%		0%	0%	0%
Назначение объекта		Объекты свободного назначения	Объекты свободного назначения	Объекты свободного назначения	Объекты свободного назначения
Корректировка			0%	0%	0%



Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты сравнения		
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Расположение объекта		Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
Корректировка			0%	0%	0%
Этаж		1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Корректировка			0%	0%	0%
Сумма корректировок			28%	28%	-12%
Скорректированная цена	руб./м ₂		4 703	3 649	1 853
Выводы:					
Стоимость объекта	руб./м ₂	3 402			
Стоимость объекта с учетом стоимости земельного участка	руб.	1 033 000			
Доля стоимости земельного участка в стоимости комплекса недвижимости - 0,14 (коэф.)	руб.	145 000			
Стоимость здания без учета стоимости земельного участка	руб.	888 000			