



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.  
25.11.2023г.

## Выписка из отчета №2511233363

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Нежилое помещение - овощная яма, общая площадь: 14,9 кв.м,  
кадастровый/условный номер 74:36:0701014:1593, адрес: г. Челябинск, Курчатовский район,  
тер ГСК 508, за школой по ул Героя России Молодова, за блоком 14, овощная яма №8

Дата оценки: 25.11.2023г.

### Общая информация

Заказчик	♦ Королева Евгения Леонидовна
Правообладатель	♦ Парфентьев Роман Сергеевич
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 №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>• Высшее техническое образование, окончил Челябинскую государственную агроинженерную академию, квалификация – инженер.</li><li>• Высшее юридическое, окончил Южно-Уральский государственный</li></ul>



	<p>университет, квалификация – бакалавр.</p> <ul style="list-style-type: none"> <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 СЭИС № 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>	<p>◆</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%;">Наименование параметра</th> <th style="width: 50%;">Значение параметра</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;"><b>Нежилое помещение – овощная яма</b></td> </tr> <tr> <td>кадастровый номер</td> <td style="text-align: center;">74:36:0701014:1593</td> </tr> <tr> <td>общая площадь</td> <td style="text-align: center;">14,9 кв.м</td> </tr> <tr> <td>адрес</td> <td style="text-align: center;">Г. Челябинск, Курчатовский район, тер ГСК 508, за школой по ул Героя России Молодова, за блоком 14, овощная яма №8</td> </tr> <tr> <td>доля в праве</td> <td style="text-align: center;">100</td> </tr> <tr> <td>материал стен дома</td> <td style="text-align: center;">Кирпич</td> </tr> <tr> <td>год постройки</td> <td style="text-align: center;">Данные не предоставлены</td> </tr> </tbody> </table>	Наименование параметра	Значение параметра	<b>Нежилое помещение – овощная яма</b>		кадастровый номер	74:36:0701014:1593	общая площадь	14,9 кв.м	адрес	Г. Челябинск, Курчатовский район, тер ГСК 508, за школой по ул Героя России Молодова, за блоком 14, овощная яма №8	доля в праве	100	материал стен дома	Кирпич	год постройки	Данные не предоставлены
Наименование параметра	Значение параметра																
<b>Нежилое помещение – овощная яма</b>																	
кадастровый номер	74:36:0701014:1593																
общая площадь	14,9 кв.м																
адрес	Г. Челябинск, Курчатовский район, тер ГСК 508, за школой по ул Героя России Молодова, за блоком 14, овощная яма №8																
доля в праве	100																
материал стен дома	Кирпич																
год постройки	Данные не предоставлены																
<b>Дата оценки</b>	◆ 25.11.2023г.																
<b>Результаты оценки, полученные при использовании:</b>	<p>◆ – доходного подхода: не применялся</p> <p>– сравнительного подхода: 245 000 руб.</p> <p>– затратного подхода: не применялся</p>																
<b>Согласование результатов</b>	◆ Не требуется в связи с использованием только одного подхода к оценке																

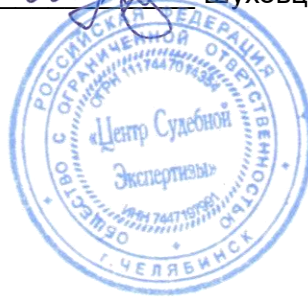


Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки	♦ 245 000 руб. (двести сорок пять тысяч)
--	--

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

**245 000 руб. (двести сорок пять тысяч)**

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





## Приложение. Расчетная таблица.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1		Объект-аналог №2		Объект-аналог №3		Объект-аналог №4	
Источник информации	г. Челябинск, Курчатовский район, тер ГСК 508, за школой по ул Героя России Молодова, за блоком 14, овощная яма №8	<a href="https://www.avito.ru/chelyabinsk/garazhi_i_mashinomesta/garazh_19_m_2418492826">https://www.avito.ru/chelyabinsk/garazhi_i_mashinomesta/garazh_19_m_2418492826</a>		<a href="https://www.avito.ru/chelyabinsk/garazhi_i_mashinomesta/garazh_26_m_2913427900">https://www.avito.ru/chelyabinsk/garazhi_i_mashinomesta/garazh_26_m_2913427900</a>		<a href="https://www.avito.ru/chelyabinsk/garazhi_i_mashinomesta/garazh_8_m_3484079521">https://www.avito.ru/chelyabinsk/garazhi_i_mashinomesta/garazh_8_m_3484079521</a>		<a href="https://www.avito.ru/chelyabinsk/garazhi_i_mashinomesta/garazh_16_m_3858578968">https://www.avito.ru/chelyabinsk/garazhi_i_mashinomesta/garazh_16_m_3858578968</a>	
Адрес		Челябинская область, Челябинск, пос. Челябинэнерго	0%	Челябинская область, Челябинск, посёлок Челябинэнерго, 35/2	0%	Челябинская область, г.о. Челябинск, Курчатовский район	0%	Челябинская область, г.о. Челябинск, Курчатовский район	0%
Цена предложения, руб.		300 000		450 000		380 000		300 000	
<b>Цена 1 кв.м, руб.</b>		<b>15 789</b>		<b>17 308</b>		<b>21 111</b>		<b>18 750</b>	
Уторговывание		-10,0%		-10,0%		-10,0%		-10,0%	
Скорректированная цена		14 211		15 577		19 000		16 875	
Материал стен дома	Кирпичный	Кирпичный	0%	Кирпичный	0%	Кирпичный	0%	Кирпичный	0%
Этаж	1	1	0%	1	0%	1	0,0%	1	0,0%
Общая площадь	14,9	19,00	0%	26	0%	18	0%	16	0%
<b>Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.</b>		<b>14 211</b>		<b>15 577</b>		<b>19 000</b>		<b>16 875</b>	
Количество внесенных корректировок		1		1		1		1	
<b>Вес</b>		<b>0,2500</b>		<b>0,2500</b>		<b>0,2500</b>		<b>0,2500</b>	
<b>Среднеарифметическое значение рыночной стоимости 1 кв.м. сопоставимых объектов, руб./кв.м.</b>									<b>16 416</b>
<b>Стоимость Объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб.</b>									<b>244 598</b>
<b>Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. (округленно)</b>									<b>245 000</b>