

Утверждаю

ООО «Центр Судебной Экспертизы»



Шуховцев К. В.

31 марта 2023 г.

Основные факты и выводы

Описание объекта оценки	Тип недвижимости	Вид права	Общая площадь, кв.м.	Материал стен	Этажность	Год постройки	Кадастровый номер
	Нежилое здание	право собственности	189,1	Из прочих материалов	1	н/д	23:13:0503001:442
	Наличие обременений, Характер обременений						
	Отсутствуют						
	Тип недвижимости	Вид права	Общая площадь, кв.м.	Категория	Разрешенное использование	Кадастровый номер	
	Земельный участок	право собственности	800,0	Земли населенных пунктов	Эксплуатация производственного здания	23:13:0503001:236	
	Наличие обременений, Характер обременений						
Отсутствуют							
Адрес объекта оценки	Краснодарский край, Красноармейский район, п. Элитный, ул. Октябрьская, 16						
Цель оценки	Определение рыночной стоимости имущества						
Заказчик оценки	Черных Анастасия Владимировна ИНН 741855182997, СНИЛС 14584372787, рег. номер 21402, член Ассоциации СОАУ "Меркурий" (ОГРН 1037710023108, ИНН 7710458616, место нахождения: 125047, Российская Федерация, г. Москва, ул. 4-я Тверская Ямская, д. 2/11, стр. 2). Адрес: г. Челябинск, ул. 40 лет Победы, д. 5, а/я 9578						
Исполнитель оценки	Форма	Наименование	Место нахождения, контактная информация		ОГРН, дата присвоения ОГРН		
	ООО	«Центр Судебной Экспертизы»	г. Челябинск, ул. Яблочкина, д. 3, пом. 1, каб. 2 тел.: 8 800 550 10 92		1117447014354 от «22» сентября 2011 г.		
Сведения об оценщиках, выполнивших оценку	Стаж работы	Номер в реестре членов СРО	Краткое наименование СРО	Реквизиты документов оценщика			
				о членстве в СРО	полиса обязательного страхования гражданской ответственности	о получении профессиональных знаний	
Шуховцев Кирилл Вячеславович	с 01.02.2016г.	1538	Ассоциация «МСО»	Свидетельство от 20.12.2022г. Ассоциация "Межрегиональный союз оценщиков"	ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ», страховой полис № 221900-035-000022, страховая сумма: 5 000 000 рублей, дата выдачи: 25.11.2022г., срок действия полиса: с 01.12.2022г. по 30.11.2023г.	Диплом о проф. переподготовке 743100168174 от 08.10.2020г., выдан ФГБОУ ВО "Челябинский государственный университет"; Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 034548-1 от 11.11.2022г.	

Даты	Осмotra объекта	Оценки	Составления заключения
	Осмотр не производился*	31.03.2023 г.	31.03.2023 г.
Результаты расчёты рыночной стоимости при применении	Сравнительного подхода (в рублях)	Доходного подхода (в рублях)	Затратного подхода (в рублях)
	1 922 600,0	не применялся	не применялся
Итоговое значение стоимости	Рыночная стоимость права собственности на единый объект недвижимости (нежилое здание с занимаемым земельным участком)		
	1 922 600,00 (Один миллион девятьсот двадцать две тысячи шестьсот) рублей, без учета НДС, в том числе:		
	<i>Стоимость нежилого здания:</i> 1 653 400,00 (Один миллион шестьсот пятьдесят три тысячи четыреста) рублей, без учета НДС		
	<i>Стоимость земельного участка:</i> 269 200,00 (Двести шестьдесят девять тысяч двести) рублей, без учета НДС		

*Фотографии предоставлены Заказчиком

Оценщик

Шуховцев Кирилл Вячеславович

Директор

Шуховцев Кирилл Вячеславович

М.П.



Таблица 2 – Расчет стоимости единого объекта недвижимости (здание с занимаемым земельным участком)

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		https://www.avito.ru/poltavskaya/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_405_m_2207505173	https://www.avito.ru/poltavskaya/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_682_m_2577726732	https://www.avito.ru/gostagaevskaya/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_509_m_2298336596
Стоимость (предложения) продажи		3 500 000,0	5 800 000,0	4 000 000,0
Общая площадь, кв.м	189,1	405,0	682,0	509,0
Стоимость 1 кв.м		8 642	8 504	7 859
Корректировка на торг, %		-11,00	-11,00	-11,00
Скорректированная стоимость, руб.		3 115 000	5 162 000	3 560 000
Скорректированная цена, руб./кв.м		8 642	8 504	7 859
Адрес	Краснодарский край, Красноармейский район, п. Элитный, ул. Октябрьская, 16	Краснодарский край, Красноармейский р-н, станица Полтавская, Строительная ул., 7/2	Краснодарский край, Красноармейский р-н, Полтавское сельское поселение, станица Полтавская, Железнодорожная ул., 59	Краснодарский край, Крымский р-н, Варениковское сельское поселение, хутор Школьный, Магистральная ул., 77Б
Корректировка на местоположение, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м		8 642,0	8 504,4	7 858,5
Условия рынка (время предложения)	31.03.2023 г.	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		8 642,0	8 504,4	7 858,5
Расположение	Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного объекта не выявлено	Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного объекта не выявлено	Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного объекта не выявлено	Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного объекта не выявлено
Корректировка на расположение (Наличие расположенных рядом объектов, снижающих/повышающих привлекательность объекта), %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		8 642,0	8 504,4	7 858,5
Условия финансирования		Денежные	Денежные	Денежные
Корректировка на условия финансирования, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		8 642,0	8 504,4	7 858,5
Право собственности	Полное	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на право собственности, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		8 642,0	8 504,4	7 858,5
Общая площадь, кв.м	189,1	405,0	682,0	509,0
Корректировка на площадь		1,22	1,40	1,29
Скорректированная цена, руб./кв.м		10 543,2	11 906,2	10 137,5
капитальность	Капитальное здание с занимаемым земельным участком	Капитальное здание с занимаемым земельным участком	Капитальное здание с занимаемым земельным участком	Капитальное здание с занимаемым земельным участком
Корректировка на капитальность, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		10 543,2	11 906,2	10 137,5
Состояние отделочных работ	Условно-Удовлетворительное	Условно-Удовлетворительное	Удовлетворительное	Условно-Удовлетворительное
Корректировка на дополнительное улучшение территории, %		0	-19	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		10 543,2	9 644,0	10 137,5

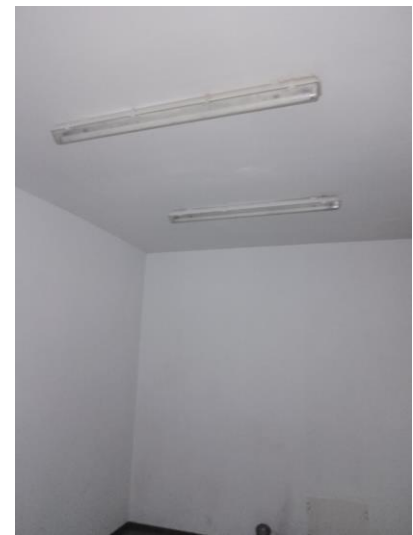
<i>Показатели</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог 1</i>	<i>Аналог 2</i>	<i>Аналог 3</i>
Количество корректировок, шт.		2	3	2
Весовой коэффициент		0,4	0,3	0,4
Значение, руб.		3954,0	2411,0	3802,0
Скорректированная стоимость здания, руб./кв.м	10 167			
Рыночная стоимость права собственности на здание, руб. (округл.)	1 922 600			
Доля стоимости земельного участка в стоимости комплекса недвижимости	0,14			
Рыночная стоимость права собственности на здание, руб. (округл.)	269 200			
Рыночная стоимость права собственности на единый объект недвижимости (здание с занимаемым земельным участком), руб. (округл.)	1 653 400			

Фотографии











Копии используемой информации

https://www.avito.ru/poltavskaya/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_405_m_2207505173
Производство, 405 м²
[Добавить в избранное](#)
[Сравнить](#)
[Добавить заметку](#)

3 500 000 ₽ ▾

8 842 ₽ за м²
или предложите свою цену

8 918 121-47-31

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте! ▸

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Частное лицо

Компания
На Авито с июля 2012

Подписаться на продавца

Контактное лицо
АлександрОнлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи

О помещении

Общая площадь: 405 м²
Этаж: 1Мощность электросети: 30 кВт; можно
увеличить
Тип сделки: продажа

Расположение

Краснодарский край, Красноармейский р-н, станица Полтавская,
Строительная ул., 7/2

Показать карту ▾

https://www.avito.ru/poltavskaya/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_405_m_2207505173
Краснодарский край, Красноармейский р-н, станица Полтавская,
Строительная ул., 7/2

Показать карту ▾

3 500 000 ₽ ▾

8 842 ₽ за м²
или предложите свою цену

8 918 121-47-31

Написать сообщение

Описание

Продам земельный участок 11 соток, промышленного назначения (зона П-5). Подъезд асфальт, огорожен капитальным забором, газ, вода возле участка. Свет заведен 30 кВт. А так же имеются документы на здание (свидетельство о праве собственности) общей площадью 405 квадратных метров. Если возвести здание по техническому паспорту, то можно избежать не малых затрат таких как: геологические, геодезические изыскания; проект с экспертизой; топосъемка; пожарный проект; сан.зона;....., а это экономии как минимум 1,5 млн.руб.

О здании

Готовность: в эксплуатации

Тип здания: другой

№ 2207505173 · 17 марта в 17:34 · 2335 просмотров (+1 сегодня)

Пожаловаться

Спросите у продавца

Здравствуйте! ▸

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Краснодарский край · ... · Продам · Складское помещение

Склад, 682 м²

5 800 000 ₽ ▾

8 504 ₽ за м²

[Добавить в избранное](#) [Сравнить](#) [Добавить заметку](#)



Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи

8 918 260-77-94

Пользователь
Частное лицо
Завершено 2 объявления
[Документы проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)

О помещении

Вход: с улицы

Высота потолков: 4 м

Отдельный вход: есть

Отделка: чистовая

Общая площадь: 682 м²

Отопление: нет

Этаж: 1

Тип сделки: продажа

Расположение

Краснодарский край, Красноармейский р-н, Полтавское сельское поселение, станция Полтавская, Железнодорожная ул., 59

[Показать карту](#)

Расположение

Краснодарский край, Красноармейский р-н, Полтавское сельское поселение, станция Полтавская, Железнодорожная ул., 59

[Показать карту](#)

5 800 000 ₽ ▾

8 504 ₽ за м²

8 918 260-77-94

Описание

Отдельстоящее здание на участке около 1 га. Почти вся территория уложена дорожными плитами. Находится в границах поселения, но в промзоне, ограничений по видам деятельности нет.

Пользователь
Частное лицо
Завершено 2 объявления
[Документы проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)

О здании

Готовность: в эксплуатации
Тип здания: другой

Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта
Количество парковочных мест: 30

№ 2577726732 - 11 марта в 14:29 - 564 просмотра (+1 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Производство, 509 м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи

4 000 000 ₽

7 856 ₽ за м²
или предложите свою цену

8 958 429-23-25

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь

Частное лицо

Подписаться на продавца

О помещении

Общая площадь: 509 м²

Отопление: автономное

Этаж: 2

Тип сделки: продажа

Мощность электросети: 15 кВт, можно
увеличить

Расположение

Краснодарский край, Крымский р-н, Варениковское сельское
поселение, хутор Школьный, Магистральная ул., 77Б

Показать карту

Расположение

Краснодарский край, Крымский р-н, Варениковское сельское
поселение, хутор Школьный, Магистральная ул., 77Б

Показать карту

Описание

Продам Столярный цех. Строение в хорошем состоянии, 2 этажа. Электричество
15кВт (есть возможность увеличения), земля 27 соток в собственности. На
территории недостроенный склад-ангар. Цена снижена на 1,5млн из-за срочности.

О здании

Готовность: в эксплуатации

Тип здания: другой

№ 2298336596 · 8 марта в 17:42 · 1682 просмотра (+1 сегодня)

Пожаловаться

Показать все варианты

4 000 000 ₽

7 856 ₽ за м²
или предложите свою цену

8 958 429-23-25

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Документы оценщика



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИЯ
«МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»
 Регистрационный № 0005 в ЕГР СРО от 11.12.2007 г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«20» декабря 2022 г.
 Дата регистрации в реестре

№ 1538
 Регистрационный номер в реестре

Оценщик:

Шуховцев
Кирилл Вячеславович

ИНН 745309121244

является членом

Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков».
 Имеет право на осуществление оценочной деятельности
 на территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом
 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия свидетельства по «31» декабря 2023 года.

Президент Ассоциации «МСО»



Т.В. Годенко

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

Шуховцев Кирилл Вячеславович

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)

**Институте повышения квалификации и переподготовки кадров
по программе «Оценка стоимости предприятий (бизнеса)»
с 07 октября 2019 года по 30 апреля 2020 года**

Решением от

30 апреля 2020 года

диплом предоставляет право
на ведение профессиональной деятельности в сфере

оценки стоимости предприятий (бизнеса)

МИНОБРНАУКИ РОССИИ
Федеральное государственное бюджетное
образовательное учреждение высшего образования
«Челябинский государственный университет»

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

743100168174

Документ о квалификации

Регистрационный номер

6223

Города

Челябинск

Дата выдачи

08 октября 2020



Председатель комиссии

Руководитель

Секретарь

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 034548-1

« 11 » ноября 2022 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Шуховцеву Кириллу Вячеславовичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 11 » ноября 2022 г. № 276

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 11 » ноября 2025 г.

ПОЛИС N 221900-035-000022
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

Страхователь: Шуховцев Кирилл Вячеславович
Адрес: 454000, г. Челябинск, ул. Западная, д. 49
Паспорт: 7512 № 064690
Выдан: Отделом УФМС России по Челябинской области в Центральном р-не г. Челябинска, дата выдачи: 07.06.2012 г., код подразделения: 740-058

Диплом о профессиональной переподготовке № 743100168174
Дата выдачи: 30.04.2020 г.
Выдан (кем): ФГБОУ ВО «ЧелГУ»

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщиков является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба заказчику и/или третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

Выгодоприобретатели: заказчик по договору на проведение оценки и/или третьи лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении последним оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	Страховой тариф, %	Страховая премия, руб.
5 000 000,00	0,08	4 000,00

Порядок и сроки уплаты страховой премии: одновременно, в течение 3 банковских дней с момента подписания договора.
Форма уплаты страховой премии: путем перечисления денежных средств на р/счет.

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора N 221900-035-000022 от 25.11.2022 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

Настоящий Полис действует с «01» декабря 2022г. по «30» ноября 2023г.
Настоящий Полис страхования вступает в силу в 00 часов дня, следующего за днем поступления страховой премии в полном размере на расчетный счет Страховщика.

Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:
Договор N 221900-035-000022 от 25.11.2022 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
 /А.Р. Мамедова/ М.П.	 /К.В. Шуховцев/

Дата выдачи полиса: 25.11.2022 г.

ПОЛИС N 221900-035-000017
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

Страхователь: ООО «Центр Судебной Экспертизы»
Адрес: г. Челябинск, ул. Яблочкина, д. 3, пом. 1, оф. 2
Банковские реквизиты:
ИНН 7447197991
КПП 745101001
ОКПО 30981700
р/счет 40702810938130000049 в Филиал «Екатеринбургский» АО «Альфа-банк»
к/счет 30101810100000000964
БИК 046577964

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Выгодоприобретатели: заказчик по договору на проведение оценки и/или третьи лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении последним оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	Страховой тариф, %	Страховая премия, руб.
50 000 000,00	0,056	28 000,00

Порядок и сроки уплаты страховой премии: одновременно, в течение 3 банковских дней с момента подписания договора.

Форма уплаты страховой премии: путем перечисления денежных средств на р/счет.



Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора N 221900-035-000017 от «06» сентября 2022 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

Настоящий Полис действует с «29» сентября 2022 г. по «28» сентября 2023 г.

Настоящий Полис страхования вступает в силу в 00 часов дня, следующего за днем поступления страховой премии в полном размере на расчетный счет Страховщика.

Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:

Договор N 221900-035-000017 от «06» сентября 2022 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
 /П.Р. Валеев/ М.П.	 /А.В. Апанасенко/ М.П.

Дата выдачи полиса: «06» сентября 2022 г.