

Утверждаю

ООО «Центр Судебной Экспертизы»

Шуховцев К. В.



21 июня 2023 г.

Основные факты и выводы

Описание объекта оценки	Тип	Вид права	Площадь, кв.м	Этаж	Описание	Материал стен	Год постройки	Кадастровый номер
	Нежилое здание	право собственности	34,0	1	Гараж	Из прочих материалов	1985	74:32:0000000:1406
	Наличие обременений, Характер обременений отсутствуют							
Адрес объекта оценки	Челябинская область, г. Кыштым, гск Сигнал, гараж 694							
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							
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 60л.: 8 800 550 10 92			1117447014354 от «22» сентября 2011 г.		
Сведения об оценщиках, выполнивших оценку	Стаж работы (лет)	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*		21.06.2023г.			21.06.2023г.		

Результаты расчеты рыночной стоимости при применении	Сравнительного подхода (в рублях)	Доходного подхода (в рублях)	Затратного подхода (в рублях)
	245 000,00	не применялся	не применялся
Итоговое значение стоимости	Рыночная стоимость права собственности на объект недвижимости - нежилое помещение		
	245 000,00 (Двести сорок пять тысяч) рублей, без учета НДС		

Оценщик

Шуховцев Кирилл Вячеславович



Директор

Шуховцев Кирилл Вячеславович



М.П.



Таблица 1 – Расчет стоимости объекта недвижимости

<i>Параметры сравнения</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог 1</i>	<i>Аналог 2</i>	<i>Аналог 3</i>
Источник информации		https://www.avito.ru/kyshtym/garazhi_i_mashinomesta/garazh_28m_31556_09904	https://www.avito.ru/kyshtym/garazhi_i_mashinomesta/garazh_28m_28690_82002	https://www.avito.ru/kyshtym/garazhi_i_mashinomesta/garazh_24m_26531_21093
Наименование	гараж	гараж	гараж	гараж
Адрес	Челябинская область, г. Кыштым, гск Сигнал, гараж 694	Челябинская область, Кыштымский г.о., Кыштым, гаражно-строительный кооператив Сигнал, с30	Челябинская область, Кыштымский г.о., Кыштым, гаражно-строительный кооператив Байкал	Челябинская область, Кыштымский г.о., Кыштым, ул. Челюскинцев, 70Б
<i>Цена, рублей с НДС</i>		250 000	240 000	200 000
Общая площадь зданий, кв.м	34,00	28,0	28,0	24,0
<i>Цена за 1 кв.м., рублей с НДС</i>		8 928,57	8 571,43	8 333,33
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Собственность без ограничений и обременений права	Собственность без ограничений и обременений права	Собственность без ограничений и обременений права	Собственность без ограничений и обременений права
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		8 929	8 571	8 333
<i>Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)</i>	<i>Оплата немедленно и в полном объеме</i>	<i>Оплата немедленно и в полном объеме</i>	<i>Оплата немедленно и в полном объеме</i>	<i>Оплата немедленно и в полном объеме</i>
Поправочный коэффициент на условия финансирования		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		8 928,57	8 571,43	8 333,33
<i>Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)</i>	<i>Чистая продажа. Нетипичные для рынка условия отсутствуют.</i>	<i>Чистая продажа. Нетипичные для рынка условия отсутствуют.</i>	<i>Чистая продажа. Нетипичные для рынка условия отсутствуют.</i>	<i>Чистая продажа. Нетипичные для рынка условия отсутствуют.</i>
Поправочный коэффициент на условия продажи		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		8 928,57	8 571,43	8 333,33
<i>Дата действия цены</i>	21.06.2023г.	<i>актуально на дату оценки</i>	<i>актуально на дату оценки</i>	<i>актуально на дату оценки</i>
Поправочный коэффициент на условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки)		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		8 928,57	8 571,43	8 333,33
<i>Тип цены</i>		<i>цена выставленного на продажу объекта</i>	<i>цена выставленного на продажу объекта</i>	<i>цена выставленного на продажу объекта</i>
Поправочный коэффициент на условия рынка (скидки к ценам предложений)		0,890	0,890	0,890
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		7 946,00	7 629,00	7 417,00
<i>Вид использования и (или) зонирование</i>	гараж	гараж	гараж	гараж
Поправочный коэффициент на вид использования и (или) зонирование		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		7 946,00	7 629,00	7 417,00
Поправочный коэффициент на местоположение объекта		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		7 946,00	7 629,00	7 417,00
Поправочный коэффициент на масштаб		0,95	0,95	0,92
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		7 569,52	7 267,54	6 798,47

<i>Параметры сравнения</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог 1</i>	<i>Аналог 2</i>	<i>Аналог 3</i>
Поправочный коэффициент на материал стен		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		7 569,52	7 267,54	6 798,47
<i>Состояние объекта</i>	<i>удовлетворительное, пригодное для эксплуатации</i>	<i>удовлетворительное, пригодное для эксплуатации</i>	<i>удовлетворительное, пригодное для эксплуатации</i>	<i>удовлетворительное, пригодное для эксплуатации</i>
Поправочный коэффициент на состояние		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей с НДС</i>		7 569,52	7 267,54	6 798,47
Поправка на экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики)		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей с НДС</i>		7 569,52	7 267,54	6 798,47
<i>Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью</i>	<i>Отсутствует</i>	<i>Отсутствует</i>	<i>Отсутствует</i>	<i>Отсутствует</i>
Поправочный коэффициент на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		7 569,52	7 267,54	6 798,47
<i>Кол-во внесенных корректировок</i>		2	2	2
Весовые коэффициенты		1/3	1/3	1/3
Значение, рублей		2 523	2 423	2 266
Стоимость 1 кв.м объекта недвижимости, рублей	7 212			
Стоимость объекта недвижимости, рублей (округл.)	245 000			

Фотографии



Копии используемой информации

https://www.avito.ru/kyshtym/garazhi_i_mashinomesta/garazh_28m_3155609904

Главная > ... > Гаражи и машиноместа > Купить > Гаражи > Железобетонный

Гараж, 28 м²

250 000 ₽

или предложите свою цену

[♥ Добавить в избранное](#)
[⚙ Сравнить](#)
[📌 Добавить заметку](#)



8 912 772-10-83

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов.

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь

Частное лицо

Экологический вклад: 2870 кг CO₂

Подписаться на продавца

О гараже

Площадь: 28 м²

Охрана: Нет

Тип гаража: Железобетонный

Расположение

Челябинская область, Кыштымский го., Кыштым, гаражно-строительный кооператив Сигнал, с30

[Показать карту](#)

Описание

Продаю капитальный гараж, в гаражном кооперативе Сигнал

Расположение рядом с дорогой

Две ямы - смотровая и овощная, глубокая, сухая

Надёжные железобетонные перекрытия

Есть электричество по счётчику

Просьба звонить в период с 13:00 до 20:00

Писать сообщения в течении дня

№ 3155609904 · 14 июня в 11:04 · 243 просмотра (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)



Все категории

Поиск по объявлениям

Главная > Недвижимость > Гаражи и машиноместа > Купить > Гаражи > Кирпичный

Гараж, 28 м²

240 000 ₪

или предложите свою цену

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



8 958 743-42-41

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продавца

О гараже

Площадь: 28 м²

Охрана: Нет

Тип гаража: Кирпичный

Расположение

Челябинская область, Кыштымский го., Кыштым, гаражно-строительный кооператив Байкал

[Показать карту](#)

Описание

Стены кирпич,потолки жб плиты,крыша не бежит(новая)
ворота стальные,смотровая и овощная ямы сухие!!!

№ 2869082002 · 28 мая в 12:59 · 522 просмотра (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)



Все категории

Поиск по объявлениям

Главная > Недвижимость > Гаражи и машиноместа > Купить > Гаражи > Кирпичный

Гараж, 24 м²

200 000 ₽

или предложите свою цену

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



8 958 739-18-93

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь

Частное лицо

Подписаться на продавца

О гараже

Площадь: 24 м²

Охрана: Нет

Тип гаража: Кирпичный

Расположение

Челябинская область, Кыштымский го., Кыштым, ул. Челюскинцев, 70Б

Показать карту

Описание

Продам гараж гос"Байкал"номер 1357

№ 2653121093 · вчера в 11:02 · 1093 просмотра (+1 сегодня)

Пожаловаться

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)

МИНОБРАЗОВАНИЯ 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

(Handwritten signatures of the Commission Chairman, Director, and Secretary)

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: единовременно, 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.