



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.  
23.11.2023 г.

## Выписка из отчета № 2311233224

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Гараж, расположенный на земельном участке: доля в праве: 2/3,  
адрес: Ярославская обл., г. Рыбинск, ш. Шекснинское, ГМ "Волжский-4", бокс 117,  
площадь здания: 22,8 кв.м, кадастровый номер здания: 76:20:010101:6324,  
площадь участка: 29 кв.м, кадастровый номер участка: 76:20:010309:86, категория земель:  
земли населенных пунктов, разрешенное использование участка: для размещения гаража.  
Дата оценки: 23.11.2023 г.

### Общая информация

Заказчик	♦ Мякишкова Юлия Николаевна
Правообладатель	♦ Пономарева Ольга Ивановна
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>• 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>	♦	<b>Наименование параметра</b>	<b>Значение параметра</b>
	<b>Здание, расположенное на земельном участке</b>		
	назначение здания	Гараж	
	площадь здания	22,8 кв.м	
	кадастровый номер здания	76:20:010101:6324	
	площадь участка	29 кв.м	
	кадастровый номер участка	76:20:010309:86	
	категория земель	земли населенных пунктов	
	разрешенное использование участка	для размещения гаража	
	адрес	Ярославская обл., г. Рыбинск, ш. Шекснинское, ГМ "Волжский-4", бокс 117	
	материал стен здания	капитальные	
	доля в праве	2/3	
<b>Дата оценки</b>	♦	23.11.2023 г.	
<b>Результаты оценки, полученные при использовании:</b>	♦	– доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 142 732,10 руб. – затратного подхода: не применялся	
<b>Согласование</b>	♦	Не требуется в связи с использованием только одного подхода к	



результатов	оценке
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки	♦ 142 732,10 руб. (сто сорок две тысячи семьсот тридцать два рубля десять копеек)
Итоговая рыночная стоимость 2/3 доли в праве на объект оценки	♦ 95 154,73 руб. (девятьюстами пять тысяч сто пятьдесят четыре рубля семьдесят три копейки)

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 23.11.2023 г. составляет:

**142 732,10 руб.**

**(сто сорок две тысячи семьсот тридцать два рубля десять копеек).**

Стоимость гаража:

**99 912,47 руб.**

**(девятьюстами девять тысяч девятьсот двенадцать рублей сорок семь копеек).**

Стоимость земельного участка:

**42 819,63 руб.**

**(сорок две тысячи восемьсот девятнадцать рублей шестьдесят три копейки).**

Стоимость 2/3 доли в праве на объект оценки:

**95 154,73 руб.**

**(девятьюстами пять тысяч сто пятьдесят четыре рубля семьдесят три копейки).**

\* 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.

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





## Приложение. Расчетная таблица.

Здание, расположенное на земельном участке					
Описание объекта оценки	Здание, расположенное на земельном участке: назначение здания: Гараж, площадь здания: 22,8 кв.м, кадастровый номер здания: 76:20:010101:6324, площадь участка: 29 кв.м, кадастровый номер участка: 76:20:010309:86, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование участка: для размещения гаража, адрес: Ярославская обл., г. Рыбинск, ш. Шекснинское, ГМ "Волжский-4", бокс 117, доля в праве: 2/3.				
Параметры и корректировки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Информация о предложениях объектов-аналогов					
Дата предложения	Дата оценки: 23.11.2023 г.	23.11.2023 г.	23.11.2023 г.	23.11.2023 г.	23.11.2023 г.
Ссылка на объявление:		<a href="https://yaroslavl.cian.ru/sale/commercial/285911122/">https://yaroslavl.cian.ru/sale/commercial/285911122/</a>	<a href="https://www.avito.ru/rybinsk/garazhi_i_mashinomesta/garazh_23_m_3301590862">https://www.avito.ru/rybinsk/garazhi_i_mashinomesta/garazh_23_m_3301590862</a>	<a href="https://yaroslavl.cian.ru/sale/commercial/212470064/">https://yaroslavl.cian.ru/sale/commercial/212470064/</a>	<a href="https://www.avito.ru/rybinsk/garazhi_i_mashinomesta/garazh_26_m_3534165090">https://www.avito.ru/rybinsk/garazhi_i_mashinomesta/garazh_26_m_3534165090</a>
Цена предложения, руб.:		130 000,00	160 000,00	180 000,00	190 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки					
Параметр: площадь здания, кв.м	22,8	20	23	25,5	26
Параметр: площадь участка	29	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
Параметр: категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Параметр: разрешенное использование участка	для размещения гаража	для размещения гаража	для размещения гаража	для размещения гаража	для размещения гаража
Параметр: адрес	Ярославская обл., г. Рыбинск, ш. Шекснинское, ГМ «Волжский-4», бокс 117	Ярославская обл., г. Рыбинск, Западный р-н, Веретье-2 мкрн	Ярославская обл., г. Рыбинск, Шекснинский р-н, мкрн Волжская пром.зона	Ярославская обл., г. Рыбинск, Софийская ул., ГМ «Полёт»	Ярославская обл., г. Рыбинск, Шекснинское ш., р-н Шекснинский, ГМ «Волжский-6»
Корректировки					
Корректировка на уторговывание, %:		10,00	10,00	10,00	10,00
Цена после уторговывания, руб.:		117 000,00	144 000,00	162 000,00	171 000,00
Удельные единицы по параметру площадь здания, кв.м	22,8	20	23	25,5	26
Цена за удельную единицу, руб.:		5 850,00	6 260,87	6 352,94	6 576,92
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:					6 260,18
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:					142 732,10
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:					142 732,10
Доля стоимости земельного участка в стоимости комплекса недвижимости:					0,30
Стоимость земельного участка, руб.:					42 819,63
Стоимость гаража, руб.:					99 912,47