

Утверждаю

ООО «Центр Судебной Экспертизы»

Шуховцев К. В.

16 марта 2023 г.

Основные факты и выводы

Описание объектов оценки	Тип недвижимости	Вид права	Общая площадь, кв.м.	Материал стен	Этаж	Год постройки	Кадастровый номер
	Нежилое здание	1/4 доля в праве общей долевой собственности	17,7	бетонные	1	1975	19:01:050105:4434
	Наличие обременений, Характер обременений						
	отсутствуют						
	Тип недвижимости	Вид права	Общая площадь, кв.м.	Категория	Разрешенное использование		Кадастровый номер
	Земельный участок	1/4 доля в праве общей долевой собственности	25,0	Земли населенных пунктов	Для эксплуатации индивидуального гаража		19:01:050105:2600
Наличие обременений, Характер обременений							
отсутствуют							
Адрес объекта оценки	Республика Хакасия, г. Абакан, район 3, квартал 177, ряд 3, № 314						
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 60л.: 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	16.03.2023 г.
Результаты расчеты рыночной стоимости при применении	Сравнительного подхода (в рублях)	Доходного подхода (в рублях)	Затратного подхода (в рублях)
	52 000,00	не применялся	не применялся
Итоговое значение стоимости	Рыночная стоимость 1/4 доли в праве общей долевой собственности на единый объект недвижимости (нежилого здания с занимаемым земельным участком)		
	<p>52 000,00 (Пятьдесят две тысячи) рублей, без учета НДС, в том числе:</p> <p style="text-align: center;"><i>Стоимость здания:</i> 43 750,00 (Сорок три тысячи семьсот пятьдесят) рублей</p> <p style="text-align: center;"><i>Стоимость земельного участка:</i> 8 250,00 (Восемь тысяч двести пятьдесят) рублей, без учета НДС</p>		

Оценщик

Шуховцев Кирилл Вячеславович



Директор

Шуховцев Кирилл Вячеславович



М.П.



Таблица – Расчет стоимости

<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/abakan/garazhi_i_mashinomesta/garazh_18_m_23_01781654	https://www.avito.ru/abakan/garazhi_i_mashinomesta/garazh_20_m_73_9195498	https://www.avito.ru/abakan/garazhi_i_mashinomesta/garazh_18_m_21_01789110
Наименование	нежилое помещение гаража с земельным участком	нежилое помещение гаража с земельным участком	нежилое помещение гаража с земельным участком	нежилое помещение гаража с земельным участком
Адрес	Республика Хакасия, г. Абакан, район 3, квартал 177, ряд 3, № 314	Республика Хакасия, Абакан, ул. Журавлёва, 2А	Республика Хакасия, Абакан	Республика Хакасия, Абакан
<i>Цена, рублей с НДС</i>		229 000,0	250 000,0	250 000,0
Общая площадь зданий, кв.м	17,70	18,00	20,20	18,00
<i>Цена за 1 кв.м., рублей с НДС</i>		12 722,22	12 376,24	13 888,89
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав на строение	Собственность без ограничений и обременений права	Собственность без ограничений и обременений права	Собственность без ограничений и обременений права	Собственность без ограничений и обременений права
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав на земельный участок	Собственность без ограничений и обременений права	Собственность без ограничений и обременений права	Собственность без ограничений и обременений права	Собственность без ограничений и обременений права
Поправочный коэффициент на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав на земельный участок		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		12 722	12 376	13 889
<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>		12 722,22	12 376,24	13 888,89
<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>		12 722,22	12 376,24	13 888,89
<i>Дата действия цены</i>	16.03.2023г.	<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>		12 722,22	12 376,24	13 888,89
<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>		11 323,00	11 015,00	12 361,00
<i>Вид использования и (или) зонирование</i>	<i>гараж</i>	<i>гараж</i>	<i>гараж</i>	<i>гараж</i>
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>		11 323,00	11 015,00	12 361,00
Поправочный коэффициент на местоположение объекта		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		11 323,00	11 015,00	12 361,00

Параметры сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
<i>Материал стен</i>	<i>ж/б</i>	<i>кирпич</i>	<i>ж/б</i>	<i>кирпич</i>
Поправочный коэффициент на охраняемую территорию		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		<i>11 323,00</i>	<i>11 015,00</i>	<i>12 361,00</i>
Поправочный коэффициент на масштаб		1,00	1,04	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		<i>11 374,50</i>	<i>11 415,02</i>	<i>12 417,22</i>
Поправочный коэффициент на материал стен		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		<i>11 374,50</i>	<i>11 415,02</i>	<i>12 417,22</i>
<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>		<i>11 374,50</i>	<i>11 415,02</i>	<i>12 417,22</i>
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>		<i>11 374,50</i>	<i>11 415,02</i>	<i>12 417,22</i>
<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>		<i>11 374,50</i>	<i>11 415,02</i>	<i>12 417,22</i>
<i>Кол-во внесенных корректировок</i>		<i>2</i>	<i>3</i>	<i>2</i>
Весовые коэффициенты		3/8	1/4	3/8
Значение, рублей		4 265	2 854	4 656
Стоимость 1 кв.м единого объекта недвижимости (нежилого здания с занимаемым земельным участком на праве собственности), рублей	11 776			
Стоимость единого объекта недвижимости (нежилого здания с занимаемым земельным участком на праве собственности), рублей	208 000			
Доля стоимости земельного участка в стоимости комплекса недвижимости	0,16			
Стоимость земельного участка, рублей округленно	33 000			
Стоимость нежилого здания, рублей округленно	175 000			
Рыночная стоимость 1/4 доли в праве общей долевой собственности на единый объект недвижимости (нежилого здания с занимаемым земельным участком на праве собственности), рублей	43 750			
Рыночная стоимость 1/4 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок, рублей округленно	8 250			
Рыночная стоимость 1/4 доли в праве общей долевой собственности на нежилое здание, рублей округленно	52 000			

Копии используемой информации

https://www.avito.ru/abakan/garazhi_i_mashinomesta/garazh_18_m_2301781654


Для бизнеса Помощь Каталоги Выход

Avito Все категории Поиск по объявлениям

Абакан · Недвижимость · Гаражи и машиноместа · Купить · Гаражи · Кирпичный

Гараж, 18 м²

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



229 000 ₽
или предложите свою цену

[Получить выписку](#)
 Купить в рассрочку с кредиткой
 Тинькофф Platinum Подробнее

8 913 440-71-15

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Ещё продаёте?](#)
[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Пользователь
 Частное лицо

Подписаться на продавца

О гараже

Площадь: 18 м² Охрана: Нет

Тип гаража: Кирпичный

Расположение

Республика Хакасия, Абакан, ул. Журавлёва, 2А [Показать карту](#)

Описание

Продам капитальный гараж МПС. Район ЖД больницы. Документы на гараж и землю получены в 2021 году. Свет не подключен. Высота ворот 1,8 м.

№ 2301781654 · 17 февраля в 09:21 · 3144 просмотра (+3 сегодня) [Пожаловаться](#)

Абакан - ... - Гаражи и машиноместа - Купить - Гаражи - Железобетонный

Гараж, 20 м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

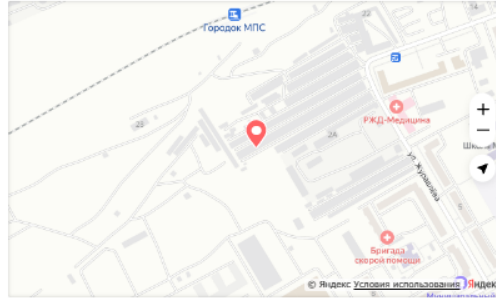
О гараже

Площадь: 20 м² Охрана: Нет
Тип гаража: Железобетонный

Расположение

Республика Хакасия, Абакан

Скрыть карту



250 000 ₽

или предложите свою цену

Купить в рассрочку с кредиткой Тинькофф Platinum Подробнее

8 958 616-91-05

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

Экологический вклад -204 кг CO₂

Подписаться на продавца

Описание

Продам капитальный гараж в районе МПС напротив ЖД поликлиники первый ряд от КЭЧ. Гараж №22 (синие ворота). Площадь гаража 20,2 кв.м., погреб 6,4 кв.м. Размер ворот выс.170см. шир.218см. Ремонта не требует, свет есть. Гараж и земля в собственности. (отдельные свидетельства). С реальным покупателем договоримся о цене.

№ 739195498 · 8 марта в 07:21 · 1304 просмотра (+2 сегодня)

Пожаловаться

Похожие объявления

Абакан · Недвижимость · Гаражи и машиноместа · Купить · Гаражи · Кирпичный

Гараж, 18 м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



250 000 ₽

или предложите свою цену

Купить в рассрочку с кредиткой Тинькофф Platinum Подробнее

8 913 540-79-00

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь

Частное лицо

Экологический вклад -5 кг CO2

Подписаться на продавца

О гараже

Площадь: 18 м²

Охрана: Нет

Тип гаража: Кирпичный

Расположение

Республика Хакасия, Абакан

Показать карту

Описание

Продам гараж 18 м2. Район МПС(гаражный массив воле ЖД больницы). Есть погреб, можно провести свет. Торг

№2101789110 · 8 марта в 20:04 · 2170 просмотров (+8 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

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: 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 221900-035-000022 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.