



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.
10.11.2023 г.

Выписка из отчета №1011230947

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Здание, расположенное на земельном участке: назначение здания: Гараж, площадь здания: 23,3 кв.м, кадастровый номер здания: 59:26:0591002:833, площадь участка: 26 кв.м, кадастровый номер участка: 59:26:0591002:180, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование участка: для эксплуатации гаража, адрес: Пермский край, Нытвенский р-н, рп Уральский, гск Район КОС, бокс 180.

Дата оценки: 10.11.2023 г.

Общая информация

Заказчик	♦ Сергиенко Светлана Данисовна
Правообладатель	♦ Семенцова Юлия Ильясовна
Особенности проведения осмотра	♦ Осмотр не производился, фотоматериалы предоставлены заказчиком.
Исполнитель	♦ ООО «Центр Судебной Экспертизы» <ul style="list-style-type: none">• ОГРН 1117447014354, ИНН 7447197991• Адрес регистрации: 454048, г. Челябинск, ул. Яблочкина, д. 3, пом. 1, каб. 2• Адрес для корреспонденции: 454014, г. Челябинск, ул. Ворошилова, д. 35, оф. 3-1• 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.• 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).• ООО «Центр Судебной Экспертизы» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.• Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящей выписке из отчета об оценке.
Оценщик	♦ Шуховцев Кирилл Вячеславович <ul style="list-style-type: none">• 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.• Высшее техническое образование, окончил Челябинскую государственную агроинженерную академию, квалификация – инженер.• Высшее юридическое, окончил Южно-Уральский государственный



	<p>университет, квалификация – бакалавр.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Диплом о профессиональной переподготовке 743100168174 от 30.04.2020 г., выдан ФГБОУ ВО "Челябинский государственный университет" 08.10.2020 г. • Стаж работы в оценочной деятельности 7 лет. • Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» № 034549-2 сроком действия с 11.11.2022 по 11.11.2025 г. • Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 034548-1 сроком действия с 11.11.2022 по 11.11.2025 г. • Диплом о профессиональной переподготовке по направлению «Судебная оценочная экспертиза», выдан ЧОУ ДПО "Открытая академия профессионального образования", 2023 год, эксперт-оценщик. • Сертификат соответствия судебного эксперта » НИИ СЭИС № РОСС RU.32147.04БРЕ0.01.21969 по направлению «Судебная оценочная экспертиза». • 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. • 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. • 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. • Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящей выписке из отчета об оценке.
--	---

Основные факты и выводы

Объект оценки	◆	Наименование параметра	Значение параметра
	Здание, расположенное на земельном участке		
	назначение здания	Гараж	
	площадь здания	23,3 кв.м	
	кадастровый номер здания	59:26:0591002:833	
	площадь участка	26 кв.м	
	кадастровый номер участка	59:26:0591002:180	
	категория земель	земли населенных пунктов	
	разрешенное использование участка	для эксплуатации гаража	
	адрес	Пермский край, Нытвенский р-н, рп Уральский, гск Район КОС, бокс 180	
материал стен здания	кирпичные		
Дата оценки	◆	10.11.2023 г.	
Результаты оценки, полученные при использовании:	◆	– доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 43 156,73 руб. – затратного подхода: не применялся	
Согласование результатов	◆	Не требуется в связи с использованием только одного подхода к оценке	



Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки	♦ 43 156,73 руб. (сорок три тысячи сто пятьдесят шесть рублей семьдесят три копейки)
--	--

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 10.11.2023 г. составляет:

43 156,73 руб.
(сорок три тысячи сто пятьдесят шесть рублей семьдесят три копейки)

В том числе:

Рыночная стоимость земельного участка в стоимости домовладения (23% согласно данным <https://statirelt.ru>) на 10.11.2023г., составляет:

9 926,05 руб.
(девять тысяч девятьсот двадцать шесть рублей пять копеек)

Рыночная стоимость дома без стоимости земельного участка на 10.11.2023г., составляет:

33 230,70 руб.
(тридцать три тысячи двести тридцать рублей семьдесят копеек)

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: 23,3 кв.м, кадастровый номер здания: 59:26:0591002:833, площадь участка: 26 кв.м, кадастровый номер участка: 59:26:0591002:180, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование участка: для эксплуатации гаража, адрес: Пермский край, Нытвенский р-н, рп Уральский, гск Район КОС, бокс 180.			
Параметры и корректировки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Информация о предложениях объектов-аналогов				
Дата предложения	Дата оценки: 10.11.2023 г.	13.10.2023 г.	29.10.2023 г.	25.10.2023 г.
Ссылка на объявление:		https://www.avito.ru/uralskiy/garazhi_i_mas_hinomesta/garazh_30_m_2904918292	https://www.avito.ru/uralskiy/garazhi_i_mash_inomesta/garazh_24_m_3361180996	https://www.avito.ru/uralskiy/garazhi_i_mash_inomesta/garazh_22_m_3293545998
Цена предложения, руб.:		75 000,00	37 000,00	50 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
Параметр: площадь здания, кв.м	23,3	30	24	22
Параметр: площадь участка	26	-	-	-
Параметр: категория земель	земли населенных пунктов	-	-	-
Параметр: разрешенное использование участка	для эксплуатации гаража	-	-	-
Параметр: адрес	Пермский край, Нытвенский р-н, рп Уральский, гск Район КОС, бокс 180	Пермский край, Нытвенский г.о., рабочий пос. Уральский, гаражно-строительный кооператив по улице Лесной домов 21-24, 11	Пермский край, Нытвенский г.о., рабочий пос. Уральский	Пермский край, Нытвенский г.о., рабочий пос. Уральский
Корректировки				
Корректировка на уторговывание, %:		12,00	12,00	12,00
Цена после уторговывания, руб.:		66 000,00	32 560,00	44 000,00
Удельные единицы по параметру площадь здания, кв.м	23,3	30	24	22
Цена за удельную единицу, руб.:		2 200,00	1 356,67	2 000,00
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:				1 852,22
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:				43 156,73
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:				1 852,22
Рыночная стоимость земельного участка в стоимости домовладения (23% согласно данным https://statrielt.ru), руб.				9 926,05
Рыночная стоимость дома без стоимости земельного участка, руб.				33 230,70



Выписка из отчета №1011230947. Фототаблица



Фото №1.



Фото №2.



Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	59:26:0591002:180
Сведения об основных характеристиках объекта	
Номер кадастрового квартала	59:26:0591002
Дата присвоения кадастрового номера	10.06.2005
Ранее присвоенный государственный учетный номер	59-234-557-001-040-180
Местоположение	край Пермский, р-н Нытвенский, пгт. УральскийПермский край, Нытвенский район, пгт.Уральский, район КОС, гараж №180
Площадь, м²	26. Уточненная площадь, погрешность 3.0
Категория земель, к которой отнесен земельный участок	Земли населенных пунктов
Кадастровая стоимость, руб	5861,96
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	59:26:0591002:833
Виды разрешенного использования	для эксплуатации гаража
Статус записи об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Кадастровые номера расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости	59:26:0591002:833
Сведения о кадастровом инженере	Данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков	Данные отсутствуют
Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения	Данные отсутствуют
Особые отметки	Данные отсутствуют
Получатель выписки	СЕМЕНЦОВА ЮЛИЯ ИЛЬЯСОВНА





Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	59-26:0591002:180

Сведения о зарегистрированных правах

Сведения о правах	<p>Правообладатель (правообладатели): Семенцова Юлия Ильясовна, 26.06.1975, Гражданин РФ, СНИЛС 045-912-517 57, Паспорт гражданина Российской Федерации 57 04 398265 выдан 08.07.2004 Уральским ОМ Нытвенского РОВД Пермской области</p> <p>Вид, номер и дата государственной регистрации права: Собственность, 59-59-08/001/2008-320, 19.02.2008</p> <p>Документы-основания: Договор купли-продажи гаража с земельным участком 11.02.2008</p> <p>Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права: Право на недвижимость действующее</p> <p>Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: Данные отсутствуют</p> <p>Заявленные в судебном порядке права требования: Данные отсутствуют</p> <p>Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: Данные отсутствуют</p> <p>Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: Данные отсутствуют</p>
	<p>Правообладатель (правообладатели): Валиуллин Рахимулла, 07.12.1928</p> <p>Вид, номер и дата государственной регистрации права: Собственность, 59-59-08/001/2008-097, 31.01.2008</p> <p>Документы-основания: Данные отсутствуют</p> <p>Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права: 19.02.2008</p> <p>Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: Данные отсутствуют</p> <p>Заявленные в судебном порядке права требования: Данные отсутствуют</p> <p>Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: Данные отсутствуют</p> <p>Сведения о невозможности государственной регистрации без личного</p>





Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	59:26:0591002:180
Сведения о правах	участия правообладателя или его законного представителя; Данные отсутствуют
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Не зарегистрировано

Сведения из Росреестра, предоставленные из ЕГРН для формирования документа, заверены электронной подписью Росреестра. Сам документ заверен электронной подписью Минцифры. Пересылайте документ только с файлом подписи Минцифры в формате sig. Иначе он потеряет юридическую силу.





Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	59:26:0591002:833

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Номер кадастрового квартала	59:26:0591002
Дата присвоения кадастрового номера	17.04.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер	Условный номер 59-59-08/001/2008-098
Местоположение	Пермский край, Нытвенский р-н, рп Уральский, гск Район КОС, бокс 180
Площадь, м²	23.3
Номер, тип этажа	Этаж 1
Назначение	Нежилое
Наименование:	Гараж
Вид жилого помещения	Данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб	44978.79
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	59:26:0591002:644
Виды разрешенного использования	Данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере	Данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	Данные отсутствуют
Сведения о правопритязаниях	Данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования	Данные отсутствуют

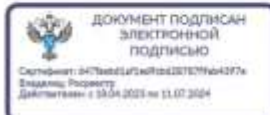




Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	59:26:0591002:833
Статус записи об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки	Данные отсутствуют
Получатель выписки	СЕМЕНЦОВА ЮЛИЯ ИЛЬЯСОВНА

Сведения о зарегистрированных правах

Сведения о правах	<p>Правообладатель (правообладатели): Семенцова Юлия Ильясовна, 26.06.1975, Гражданин РФ, СНИЛС 045-912-517 57, Паспорт гражданина Российской Федерации 57 04 398265 выдан 08.07.2004 Уральским ОМ Нытвенского РОВД Пермской области Вид, номер и дата государственной регистрации права: Собственность, 59-59-08/001/2008-319, 19.02.2008 Документы-основания: Договор купли-продажи гаража с земельным участком 11.02.2008 Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права: Право на недвижимость действующее Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: Данные отсутствуют Заявленные в судебном порядке права требования: Данные отсутствуют Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: Данные отсутствуют Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: Данные отсутствуют</p> <p>Правообладатель (правообладатели): Валиуллин Рахимулла, 07.12.1928 Вид, номер и дата государственной регистрации права: Собственность, 59-59-08/001/2008-098, 31.01.2008 Документы-основания: Данные отсутствуют Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права: 19.02.2008 12:00:00 Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без</p>
-------------------	---





Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	59:26:0591002:833
Сведения о правах	необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа; Данные отсутствуют Заявленные в судебном порядке права требования; Данные отсутствуют Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права; Данные отсутствуют Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя; Данные отсутствуют
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Не зарегистрировано

Сведения из Росреестра, предоставленные из ЕГРН для формирования документа, заверены электронной подписью Росреестра. Сам документ заверен электронной подписью Минцифры. Пересылайте документ только с файлом подписи Минцифры в формате sig. Иначе он потеряет юридическую силу.





ПОЛИС N 231900-035-000020
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 30301810109000000964
 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 231900-035-000020 от «12» сентября 2023 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

Настоящий Полис действует с «29» сентября 2023 г. по «28» сентябрь 2024 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 231900-035-000020 от «12» сентября 2023 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

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

Дата: 29.09.2023 г. Полис «12» сентября 2023 г.



Диплом оценщика

ПОЛИС N 221/900-015-000022
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

Страхователь: Шуховцев Кирилл Вячеславович
Адрес: 454000, г. Челябинск, ул. Златошан, д. 49
Паспорт: 7512 № 004/060
Выдан: Отделом УФМС России по Челябинской области в Центральном р-не г. Челябинска, дата выдачи: 07.06.2012 г., код подразделения: 740-058

Диплом в профессиональной переподготовке № 743100168174
Дата выдачи: 30.04.2020 г.
Выдан (лицу): ФН БОУ ЮО «Центр»

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются существующие интересы, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие принятия решения заказчиком, заказывающему договор на проведение оценки, и (или) третьими лицами.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщика является установленный вступлением в законную силу решением арбитражного суда или приказом страховщиком факт приписки ущерба заказчику и/или третьим лицам деловыми (бизнес-планом) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент приписки ущерба.

Выплатиребрителем:zahlung по договору на проведение оценки и/или третьи лица, которым причинен ущерб.Страхователем при осуществлении посылками перечисленной 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 221/900-015-000022 от 25.11.2022 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

Настоящий Полис действует с «01» января 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 Страхователя.

Настоящей частью настоящего Полиса является:
Договор N 221/900-015-000022 от 25.11.2022 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

СТРАХОВАТЕЛЬ: Шуховцев Кирилл Вячеславович
И.В. Шуховцев

СТРАХОВЩИК: А.П. Маврина
А.П. Маврина

Дата выдачи полиса: 25.11.2022 г.

Полис страхования ответственности оценщика



Свидетельство СРО оценщика



Квалификационный аттестат. Оценка недвижимости



Квалификационный аттестат. Оценка движимого имущества



Диплом эксперта-оценщика



Диплом эксперта-техника



Сертификат соответствия судебного эксперта



Сертификат соответствия судебного эксперта



Гараж, 30 м²

8 963 858-60-53

75 000 Р

«МОЙ ЭКСПОРТ»
ПРОДАВАЕМ ТОВАРЫ
НА ЗАРУБЕЖНЫХ РЫНКАХ

ПРИБЛИЗИТЕСЬ

О гараже
Площадь: 30 м²
Тип гаража: Каркасный

Расположение
Псковский край, Псковский г. о., район: Псков, Псковский районный отдел по участкам: Псков, д.м.к. 21-24. П.

Описание
Продан подсобный самостоятельный гараж 30м2. Гараж находится рядом с вывозом, есть электричество, свет.

Пожалуйста, выберите тип объявления

Пожалуйста, выберите тип сообщения

Объект-аналог №1

Гараж, 24 м²

8 912 882-34-23

37 000 Р

Тинькофф
Бесплатная навсегда
Оборудите кредитную карту до 30 ноября

Сбер
Станьте самозанятым в Сбербанк Онлайн
Получите 1000 бонусов

О гараже
Площадь: 24 м²
Тип гаража: Каркасный

Расположение
Псковский край, Псковский г. о., район: Псков, Псковский районный отдел по участкам: Псков, д.м.к. 21-24. П.

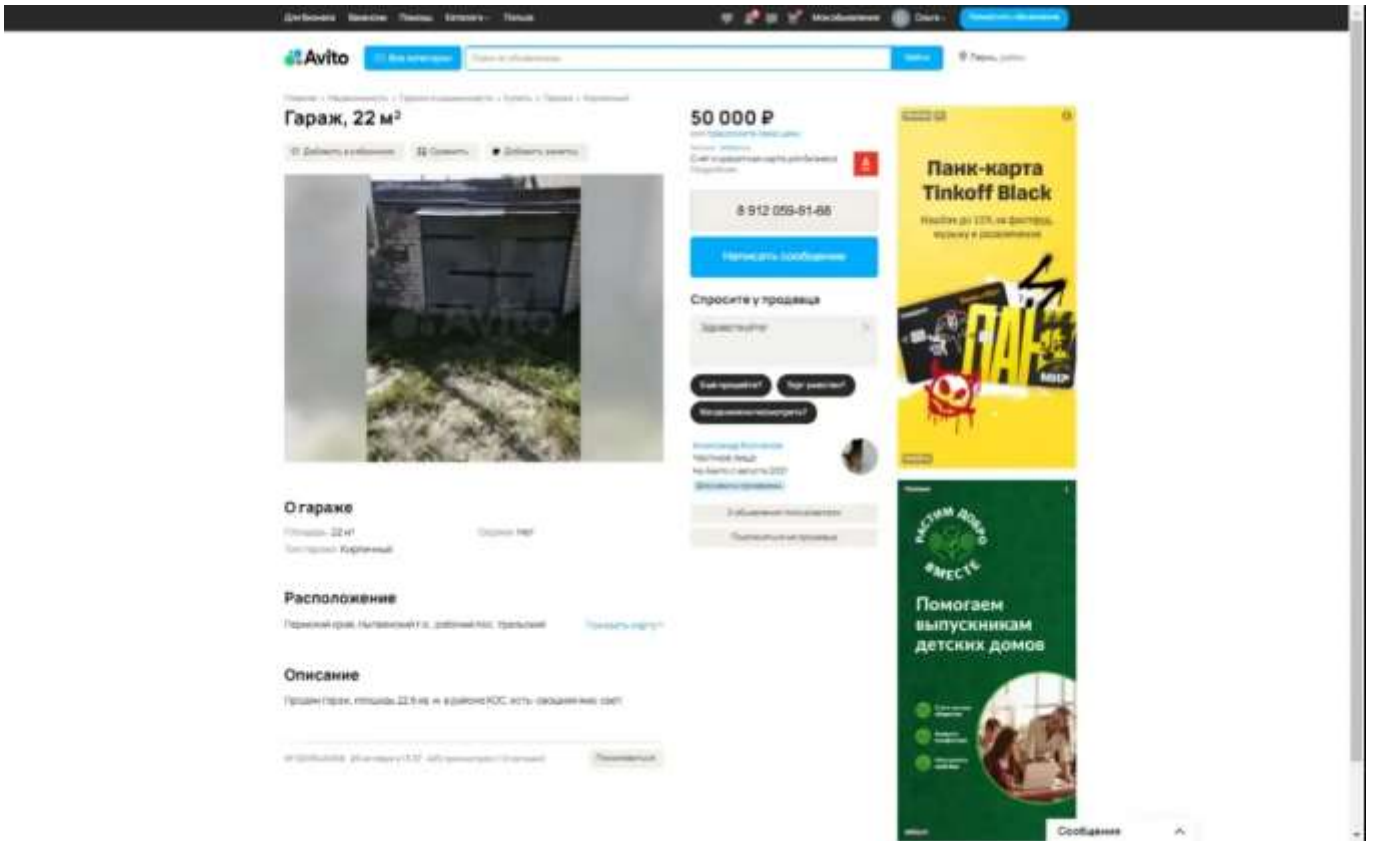
Описание
Продается гараж 24 м2 район Псков. Высота здания на бетонном фундаменте.

Пожалуйста, выберите тип объявления

Вместе с этим смотрите

Пожалуйста, выберите тип сообщения

Объект-аналог №2



Объект-аналог №3