



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.
26.01.2024г.

Выписка из отчета №2205231544/2

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Нежилое здание, расположенное на земельном участке: назначение: гараж, площадь здания: 17,9 кв.м, кадастровый номер: 42:36:0103001:14026, право пользования земельным участком, площадь участка: 21,0 кв.м., кадастровый номер участка: данные не предоставлены, категория земель: данные не предоставлены, разрешенное использование участка: данные не предоставлены, адрес: Кемеровская область, г. Юрга, р-он Киргородка 4-ый массив, гараж № 368, доля в праве: 1/3.

Дата оценки: 26.01.2024г.

Общая информация

Заказчик	♦ Черных Анастасия Владимировна
Правообладатель	♦ Ларионова Любовь Владимировна
Особенности проведения осмотра	♦ Не проводился. Фотографии 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.



	<ul style="list-style-type: none"> • Полис страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности №231900-035-000025 сроком действия с 01.12.2023 по 30.11.2024 г., ПАО "САК "ЭНЕРГОГАРАНТ" на сумму 5 000 000 рублей. • Высшее техническое образование, окончил Челябинскую государственную агроинженерную академию, квалификация – инженер. • Высшее юридическое, окончил Южно-Уральский государственный университет, квалификация – бакалавр. • 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 СЭСИС № 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	◆ [Значение параметра		Наименование параметра
	Сооружение, расположенное на земельном участке			
	гараж			назначение здания
	17,9 кв.м			площадь здания
	42:36:0103001:14026			кадастровый номер здания
	21,0			площадь участка
	Данные не предоставлены			кадастровый номер участка
	Данные не предоставлены			категория земель
	Данные не предоставлены			разрешенное использование участка
	Кемеровская область, г. Юрга, р-он Киргородка 4-ый массив, гараж № 368			адрес
	Кирпич			материал стен здания
	1/3			доля в праве



Дата оценки	♦ 26.01.2024г.
Результаты оценки, полученные при использовании:	♦ – доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 194 000 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	♦ 194 000 руб.(сто девяносто четыре тысячи)
Итоговая величина рыночной стоимости 1/3 доли объекта оценки на дату оценки	♦ 65 000 руб.(шестьдесят пять тысяч)

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки составляет:

194 000 руб.(сто девяносто четыре тысячи)

Из них стоимость 1/3 доли

65 000 руб.(шестьдесят пять тысяч)

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





Приложение. Расчетная таблица.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1		Объект-аналог №2		Объект-аналог №3		Объект-аналог №4	
Источник информации	Кемеровская область, г. Юрга, р-он Киргородка 4-ый массив, гараж № 368	https://www.avito.ru/yurga/garazhi_i_mashinomesta/garazh_18_m_3_263246085		https://www.avito.ru/yurga/garazhi_i_mashinomesta/garazh_21_m_3985906146		https://www.avito.ru/yurga/garazhi_i_mashinomesta/garazh_17_m_3635135751		https://www.avito.ru/yurga/garazhi_i_mashinomesta/garazh_18_m_3406947814	
Адрес		Кемеровская обл., Юргинский г.о.	0%	Кемеровская обл., Юргинский г.о., мкр-н Кирзавод	0%	Кемеровская обл., Юргинский г.о.	0%	Кемеровская обл., Юргинский г.о., мкр-н Кирзавод	0%
Цена предложения, руб.		250 000		250 000		190 000		200 000	
Цена 1 кв.м, руб.		13 889		11 905		11 176		11 111	
Уторговывание		-10,0%		-10,0%		-10,0%		-10,0%	
Скорректированная цена		12 500		10 714		10 059		10 000	
Материал стен дома	Кирпичный	Кирпичный	0%	Кирпичный	0%	Кирпичный	0%	Кирпичный	0%
Этаж	1	1	0%	1	0%	1	0,0%	1	0,0%
Общая площадь	17,9	18,00	0%	21	0%	17	0%	18	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.		12 500		10 714		10 059		10 000	
Количество внесенных корректировок		1		1		1		1	
Вес		0,2500		0,2500		0,2500		0,2500	
Среднеарифметическое значение рыночной стоимости 1 кв.м. сопоставимых объектов, руб./кв.м.									10 818
Стоимость Объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб.									193 642
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. (округленно)									194 000
Рыночная стоимость земельного участка, руб. (14% согласно данным сайта СтатРиелт)									27 000
Стоимость гаража, без учета стоимости земельного участка, руб.									167 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. (округленно)									65 000
Рыночная стоимость 1/3 доли земельного участка, руб. (14% согласно данным сайта СтатРиелт)									9 000
Стоимость 1/3 доли гаража, без учета стоимости земельного участка, руб.									56 000