



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.  
21.02.2024г.

## Выписка из отчета №2102242565

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Нежилое здание, расположенное на земельном участке: назначение: гараж, площадь здания: 32,0 кв.м, кадастровый номер: 59:09:0010604:182, земельный участок, площадь участка: 35,0 кв.м., кадастровый номер участка: 59:09:0010604:105, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование участка: под существующим индивидуальным /капитальным/ гаражом, адрес: Край Пермский, г. Лысьва, гаражный массив «Карпаты, ул. Железнодорожная» 4 ряд, 22 место, доля в праве: 100

Дата оценки: 21.02.2024г.

### Общая информация

Заказчик	♦ Сергиенко Светлана Данисовна
Правообладатель	♦ Цветков Анатолий Анатольевич
Особенности проведения осмотра	♦ Не проводился. Фотографии 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></ul>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> <li>• Высшее техническое образование, окончил Челябинскую государственную агроинженерную академию, квалификация – инженер.</li> <li>• Высшее юридическое, окончил Южно-Уральский государственный университет, квалификация – бакалавр.</li> <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 СЭСИС № 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>Значение параметра</b>		<b>Наименование параметра</b>
	<b>Сооружение, расположенное на земельном участке</b>			
	гараж	назначение здания		
	32,0 кв.м	площадь здания		
	59:09:0010604:182	кадастровый номер здания		
	35,0	площадь участка		
	59:09:0010604:105	кадастровый номер участка		
	Земли населенных пунктов	категория земель		
	под существующим индивидуальным /капитальным/ гаражом	разрешенное использование участка		
	Край Пермский, г. Лысьва, гаражный массив «Карпаты, ул. Железнодорожная» 4 ряд, 22 место	адрес		
	Кирпич	материал стен здания		



	100	доля в праве
<b>Дата оценки</b>	♦ 21.02.2024г.	
<b>Результаты оценки, полученные при использовании:</b>	♦ – доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 237 000 руб. – затратного подхода: не применялся	
<b>Согласование результатов</b>	♦ Не требуется в связи с использованием только одного подхода к оценке	
<b>Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки</b>	♦ <b>237 000 руб.(двести тридцать семь тысяч)</b>	

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

**237 000 руб.(двести тридцать семь 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		<a href="https://www.avito.ru/lysva/garazhi_i_mashinomesta/garazh_28_m_3576237278">https://www.avito.ru/lysva/garazhi_i_mashinomesta/garazh_28_m_3576237278</a>		<a href="https://www.avito.ru/lysva/garazhi_i_mashinomesta/garazh_24_m_3316024319">https://www.avito.ru/lysva/garazhi_i_mashinomesta/garazh_24_m_3316024319</a>		<a href="https://www.avito.ru/lysva/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_1893865508">https://www.avito.ru/lysva/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_1893865508</a>		<a href="https://www.avito.ru/lysva/garazhi_i_mashinomesta/garazh_28_m_3727546479">https://www.avito.ru/lysva/garazhi_i_mashinomesta/garazh_28_m_3727546479</a>	
Адрес	край Пермский, г. Лысьва, гаражный массив "Карпаты, ул. Железнодорожная " 4 ряд, 22 место	Пермский край, Лысьвенский г.о., Лысьва	0%	Пермский край, Лысьвенский г.о., Лысьва, ул. Аликина	0%	Пермский край, Лысьвенский г.о., Лысьва, ГСК посёлок Орджоникидзе квартал 821, 4А ряд, 1	0%	Пермский край, Лысьвенский г.о., Лысьва, ул. Декабристов	0%
Цена предложения, руб.		250 000		180 000		250 000		180 000	
<b>Цена 1 кв.м, руб.</b>		<b>8 929</b>		<b>7 500</b>		<b>8 333</b>		<b>6 429</b>	
Уторговывание		-5,0%		-5,0%		-5,0%		-5,0%	
Скорректированная цена		8 482		7 125		7 917		6 107	
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	32	28	0%	24	0%	30	0%	28	0%
<b>Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.</b>		<b>8 482</b>		<b>7 125</b>		<b>7 917</b>		<b>6 107</b>	
Количество внесенных корректировок		1		1		1		1	
<b>Вес</b>		<b>0,2500</b>		<b>0,2500</b>		<b>0,2500</b>		<b>0,2500</b>	
<b>Среднеарифметическое значение рыночной стоимости 1 кв.м. сопоставимых объектов, руб./кв.м.</b>									<b>7 408</b>
<b>Стоимость Объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб.</b>									<b>237 056</b>
<b>Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. (округленно)</b>									<b>237 000</b>
<b>Рыночная стоимость земельного участка, руб. (16% согласно данным сайта СтатРиелт)</b>									<b>38 000</b>
<b>Стоимость гаража, без учета стоимости земельного участка, руб.</b>									<b>199 000</b>









**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 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 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» сентября 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.

<b>СТРАХОВЩИК:</b>	<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>
 _____ /А.Р. Мамедова/ М.П.	 _____ /К.В. Шуховцев/ М.П.

Дата выдачи полиса: «12» сентября 2023 г.



Диплом оценщика



**ПОЛИС N 231900-035-000025  
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 231900-035-000025 от 22.11.2023 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

Настоящий Полис действует с 01 декабря 2023г. по 30 ноября 2024г.  
 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 231900-035-000025 от 22.11.2023 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
 М.П.ИМЕНЕМ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА «СТРАХОВАТЕЛЬСКАЯ КОМПАНИЯ «ЭНЕРГОГАРАНТ» ЧЕЛЯБИНСК для ДОГОВОРОВ /А.Р. Мамедова/	 /К.В. Шуховцев/

Дата выдачи полиса: 22 ноября 2023 г.





Свидетельство СРО оценщика



Квалификационный аттестат. Оценка недвижимости





Диплом эксперта-оценщика



Сертификат соответствия судебного эксперта



avito.ru/lysva/garazhi\_i\_mashinomesta/garazh\_28\_m\_3576237278

**Гараж, 28 м²**

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

**250 000 ₽**

8 963 860-40-01

Написать сообщение

Онлайн

**Спросите у продавца**

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Сергей Смирнов

Частное лицо

На Авито с апреля 2021

Документы проверены

Эковклад: -48 кг CO<sub>2</sub>

27 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

**О гараже**

Площадь: 28 м²

Охрана: Да

Тип гаража: Железобетонный

**Расположение**

Пермский край, Лысьвенский г.о., Лысьва

Показать карту

avito.ru/lysva/garazhi\_i\_mashinomesta/garazh\_28\_m\_3576237278

**Расположение**

Пермский край, Лысьвенский г.о., Лысьва

Показать карту

**250 000 ₽****Описание**

Гараж с кесоном 2\*2\*2 из блоков, с Верху плиты перекрытия. Задняя стенка толщиной 400мм бетонная. За ней охраняемая территория Стадиона. Подъезд круглый год, ул. Жданова. дорога на Лесопилку, торг...

8 963 860-40-01

Написать сообщение

Онлайн

**Спросите у продавца**

№ 3576237278 · 23 января в 09:00 · 1095 просмотров (+1 сегодня)

Пожаловаться

avito.ru/lysva/garazhi\_i\_mashinomesta/garazh\_24\_m\_3316024319

## Гараж, 24 м<sup>2</sup>

180 000 ₽

Добавить в избранное Сравнивать Добавить заметку



8 912 059-83-01

Написать сообщение

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

коротаева елена сергеевна  
Частное лицо  
На Авито с февраля 2016



5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

### О гараже

Площадь: 24 м<sup>2</sup>

Охрана: Нет

Тип гаража: Железобетонный

avito.ru/lysva/garazhi\_i\_mashinomesta/garazh\_24\_m\_3316024319

### Расположение

Пермский край, Лысьвенский г.о., Лысьва, ул. Аликина

Показать карту

180 000 ₽

### Описание

Продам гараж. Район бывшей школы 5. Торг при осмотре. Звонить.

8 912 059-83-01

Написать сообщение

№ 3316024319 · 19 февраля в 17:39 · 1728 просмотров (+5 сегодня)

Пожаловаться

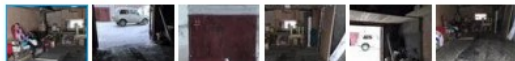
avito.ru/lysva/garazhi\_i\_mashinomesta/garazh\_30\_m\_1893865508

**Гараж, 30 м²**

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

**250 000 ₽**

8 919 450-96-35

**Написать сообщение**

Отвечает в течение дня

**Спросите у продавца**

Здравствуйте! ➤

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Ксения

Частное лицо

На Авито с января 2017

К

Подписаться на продавца

**О гараже**

Площадь: 30 м²

Охрана: Нет

Тип гаража: Железобетонный

**Расположение**Пермский край, Лысьвенский г.о., Лысьва, ГСК посёлок  
Орджоникидзе квартал 821, 4А ряд, 1[Показать карту](#) ▾

avito.ru/lysva/garazhi\_i\_mashinomesta/garazh\_30\_m\_1893865508

**Расположение**Пермский край, Лысьвенский г.о., Лысьва, ГСК посёлок  
Орджоникидзе квартал 821, 4А ряд, 1[Показать карту](#) ▾**250 000 ₽**

8 919 450-96-35

**Написать сообщение**

Отвечает в течение дня

**Описание**Капитальный гараж с кессоном. Документы все в порядке, есть свет. 33 м2.  
Подъезд круглый год.

№ 1893865508 · 11 февраля в 11:46 · 1150 просмотров (+11 сегодня)

[Пожаловаться](#)**Спросите у продавца**

Здравствуйте! ➤



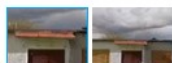
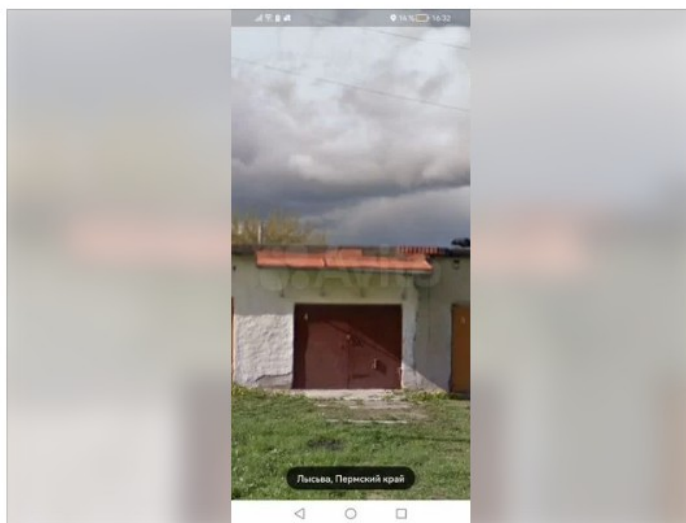
avito.ru/lysva/garazhi\_i\_mashinomesta/garazh\_28\_m\_3727546479

**Гараж, 28 м<sup>2</sup>**

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

**180 000 ₽**

8 963 871-15-29

**Написать сообщение**

Отвечает в течение дня

**Спросите у продавца**

Здравствуйте! ➔

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Михаил

Частное лицо

На Авито с февраля 2017

Документы проверены

Эковклад: -4,8 тонн CO<sub>2</sub>

M

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

**О гараже**Площадь: 28 м<sup>2</sup>

Охрана: Нет

Тип гаража: Железобетонный

**Расположение**

Пермский край, Лысьвенский г.о., Лысьва, ул. Декабристов

Показать карту

avito.ru/lysva/garazhi\_i\_mashinomesta/garazh\_28\_m\_3727546479

**Расположение**

Пермский край, Лысьвенский г.о., Лысьва, ул. Декабристов

Показать карту

**180 000 ₽****Описание**

Продам капитальный гараж в хорошем состоянии, есть кисон, потолок плиты перекрытия, ворота с калиткой. Гараж находится в гострое, около развилки. Размер 4на 7 примерно.

8 963 871-15-29

**Написать сообщение**

Отвечает в течение дня

**Спросите у продавца**

Здравствуйте! ➔

№ 3727546479 · 17 февраля в 14:39 · 252 просмотра (+11 сегодня)

Пожаловаться