



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.
22.03.2024г.

Выписка из отчета №2203242485

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Нежилое здание, расположенное на земельном участке: назначение: гараж, площадь здания: 22,3 кв.м, кадастровый номер: 28:14:011642:163, земельный участок, площадь участка: 27,0 кв.м., кадастровый номер участка: 28:14:011642:94, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование участка: Гараж, адрес: Амурская область, Ивановский р-н, с Ивановка, ул Пионерская, д. 9, доля в праве: 100

Дата оценки: 22.03.2024г.

Общая информация

Заказчик	♦ Миронова Вероника Олеговна
Правообладатель	♦ Латышов Василий Васильевич
Особенности проведения осмотра	♦ Не проводился. Фотографии предоставлены заказчиком
Исполнитель	♦ ООО «Центр Судебной Экспертизы» <ul style="list-style-type: none">ОГРН 1117447014354, ИНН 7447197991Адрес регистрации: 454048, г. Челябинск, ул. Яблочкина, д. 3, пом. 1, каб. 2Адрес для корреспонденции: 454014, г. Челябинск, ул. Ворошилова, д. 35, оф. 3-1Полис 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.Полис страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности №231900-035-000025 сроком действия



	<p>с 01.12.2023 по 30.11.2024 г., ПАО "САК "ЭНЕРГОГАРАНТ" на сумму 5 000 000 рублей.</p> <ul style="list-style-type: none">• 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	◆	<table border="1" style="width: 100%;"><thead><tr><th style="width: 50%;">Значение параметра</th><th style="width: 50%;">Наименование параметра</th></tr></thead><tbody><tr><td colspan="2" style="text-align: center;">Сооружение, расположенное на земельном участке</td></tr><tr><td style="text-align: center;">гараж</td><td style="text-align: center;">назначение здания</td></tr><tr><td style="text-align: center;">22,3 кв.м</td><td style="text-align: center;">площадь здания</td></tr><tr><td style="text-align: center;">28:14:011642:163</td><td style="text-align: center;">кадастровый номер здания</td></tr><tr><td style="text-align: center;">27,0</td><td style="text-align: center;">площадь участка</td></tr><tr><td style="text-align: center;">28:14:011642:94</td><td style="text-align: center;">кадастровый номер участка</td></tr><tr><td style="text-align: center;">Земли населенных пунктов</td><td style="text-align: center;">категория земель</td></tr><tr><td style="text-align: center;">Гараж</td><td style="text-align: center;">разрешенное использование участка</td></tr><tr><td style="text-align: center;">Амурская область, Ивановский р-н, с Ивановка, ул Пионерская, д. 9</td><td style="text-align: center;">адрес</td></tr><tr><td style="text-align: center;">Кирпич</td><td style="text-align: center;">материал стен здания</td></tr><tr><td style="text-align: center;">100</td><td style="text-align: center;">доля в праве</td></tr></tbody></table>	Значение параметра	Наименование параметра	Сооружение, расположенное на земельном участке		гараж	назначение здания	22,3 кв.м	площадь здания	28:14:011642:163	кадастровый номер здания	27,0	площадь участка	28:14:011642:94	кадастровый номер участка	Земли населенных пунктов	категория земель	Гараж	разрешенное использование участка	Амурская область, Ивановский р-н, с Ивановка, ул Пионерская, д. 9	адрес	Кирпич	материал стен здания	100	доля в праве
	Значение параметра	Наименование параметра																								
	Сооружение, расположенное на земельном участке																									
	гараж	назначение здания																								
	22,3 кв.м	площадь здания																								
	28:14:011642:163	кадастровый номер здания																								
	27,0	площадь участка																								
	28:14:011642:94	кадастровый номер участка																								
	Земли населенных пунктов	категория земель																								
	Гараж	разрешенное использование участка																								
	Амурская область, Ивановский р-н, с Ивановка, ул Пионерская, д. 9	адрес																								
	Кирпич	материал стен здания																								
100	доля в праве																									



Дата оценки	♦ 22.03.2024г.
Результаты оценки, полученные при использовании:	♦ – доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 73 000 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	♦ 224 000 руб.(двести двадцать четыре тысячи)

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

224 000 руб.(двести двадцать четыре тысячи)

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	Амурская область, Ивановский р-н, с Ивановка, ул Пионерская, д. 9	https://www.avito.ru/amurskaya_oblast_tambovka/garazhi_i_mashinomesta/garazh_24_m_3653732635		https://www.avito.ru/vozhzhaevka/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_3683121922		https://www.avito.ru/ekaterinoslavka/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_2903647277		https://www.avito.ru/amurskaya_oblast_tambovka/garazhi_i_mashinomesta/garazh_24_m_3923024624	
Адрес		Амурская обл., Тамбовский муниципальный округ, пос. Косицино, Заречная ул., 4	0%	Амурская обл., Белогорский муниципальный округ, с. Возжаевка, Центральная ул.	0%	Амурская обл., Октябрьский р-н, с. Варваровка	0%	Амурская обл., Тамбовский муниципальный округ, с. Раздольное, Юбилейная ул.	0%
Цена предложения, руб.		200 000		350 000		400 000		350 000	
Цена 1 кв.м, руб.		8 333		11 667		10 000		14 583	
Уторговывание		-10,0%		-10,0%		-10,0%		-10,0%	
Скорректированная цена		7 500		10 500		9 000		13 125	
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	22,3	24	0%	30	0%	40	0%	24	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.		7 500		10 500		9 000		13 125	
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.									10 031
Стоимость Объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб.									223 691
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. (округленно)									224 000
Рыночная стоимость земельного участка, руб. (16% согласно данным сайта СтатРиелт)									36 000
Стоимость гаража, без учета стоимости земельного участка, руб.									188 000