



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.
15.11.2023 г.

Выписка из отчета №1511232165

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Здание, расположенное на земельном участке: назначение здания: нежилое, площадь здания: 24,9 кв.м, кадастровый номер здания: 53:11:1300107:98, площадь участка: 30 кв.м, кадастровый номер участка: Новгородская обл, р-н Новгородский, д Подберезье, комплекс гаражей № 2, ряд 3, гараж № 20, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование участка: для размещения и эксплуатации гаража, адрес: Новгородская обл, р-н Новгородский, д Подберезье, комплекс 2, гараж 20, доля в праве: 100.
Дата оценки: 14.11.2023 г.

Общая информация

Заказчик	♦ Мякишкова Юлия Николаевна
Правообладатель	♦ Макарова Ирина Владимировна
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.



	<ul style="list-style-type: none"> • 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 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	нежилое
		площадь здания	24,9 кв.м
		кадастровый номер здания	53:11:1300107:98
		площадь участка	30 кв.м
		кадастровый номер участка	Новгородская обл, р-н Новгородский, д Подберезье, комплекс гаражей № 2, ряд 3, гараж № 20
		категория земель	земли населенных пунктов
		разрешенное использование участка	для размещения и эксплуатации гаража
		адрес	Новгородская обл, р-н Новгородский, д Подберезье, комплекс 2, гараж 20
		материал стен здания	кирпичные
		доля в праве	100
Дата оценки	◆ 14.11.2023 г.		
Результаты оценки, полученные при	◆ – доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 116 964,51 руб.		



использовании:	– 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	♦ 116 964,51 руб. (сто шестнадцать тысяч девятьсот шестьдесят четыре рубля пятьдесят одна копейка)

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 14.11.2023 г. составляет:

116 964,51 руб.

(сто шестнадцать тысяч девятьсот шестьдесят четыре рубля пятьдесят одна копейка)

В том числе, стоимость здания

104 098,41 руб. (сто четыре тысячи девяносто восемь рублей сорок одна копейка).

Стоимость земельного участка

12 866,10 руб. (двенадцать тысяч восемьсот шестьдесят шесть рублей десять копеек).

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





Приложение. Расчетная таблица.

Здание, расположенное на земельном участке				
Описание объекта оценки	Здание, расположенное на земельном участке: назначение здания: нежилое, площадь здания: 24,9 кв.м, кадастровый номер здания: 53:11:1300107:98, площадь участка: 30 кв.м, кадастровый номер участка: Новгородская обл, р-н Новгородский, д Подберезье, комплекс гаражей № 2, ряд 3, гараж № 20, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование участка: для размещения и эксплуатации гаража, адрес: Новгородская обл, р-н Новгородский, д Подберезье, комплекс 2, гараж 20, доля в праве: 100.			
Параметры и корректировки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Информация о предложениях объектов-аналогов				
Дата предложения	Дата оценки: 14.11.2023 г.	13.11.2023 г.	09.10.2023 г.	09.10.2023 г.
Ссылка на объявление:		https://www.avito.ru/velikiy_novgorod/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_3038185979	https://novgorod.cian.ru/sale/commercial/285849853/	https://novgorod.cian.ru/sale/commercial/239921738/
Телефон продавца:		номер скрыт	8 911 611-09-54	8 911 610-66-39
Цена предложения, руб.:		215 000,00	100 000,00	150 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
Параметр: площадь здания, кв.м	24,9	38	20	30
Параметр: площадь участка	30	38	20	30
Параметр: разрешенное использование участка	для размещения и эксплуатации гаража	для размещения и эксплуатации гаража	для размещения и эксплуатации гаража	для размещения и эксплуатации гаража
Параметр: адрес	Новгородская обл, р-н Новгородский, д Подберезье, комплекс 2, гараж 20	Новгородская область, Новгородский р-н, Трубичинское сельское поселение, д. Подберезье	Новгородская область, Новгородский район, Пролетарское городское поселение, Пролетарий пгт, ул. Ленина, 7	Новгородская область, Новгородский район, Ермолинское с/пос, Григорово деревня
Корректировки				
Корректировка на уторговывание, %:		10,00	10,00	10,00
Цена после уторговывания, руб.:		193 500,00	90 000,00	135 000,00
Удельные единицы по параметру площадь здания, кв.м	24,9	38	20	30
Цена за удельную единицу, руб.:		5 092,11	4 500,00	4 500,00



Средняя стоимость удельной единицы, руб.:	4 697,37
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:	116 964,51
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:	4 697,37
Рыночная стоимость земельного участка в стоимости комплекса недвижимости, руб. (11% согласно данным https://statirelt.ru), руб.	12 866,10
Рыночная стоимость здания без стоимости земельного участка, руб.	104 098,41



Фото №1. Общий вид



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на конкретный (конкретные) у него объекты недвижимости

Лист 1

Федеральное государственное учреждение «Роскадастр» по Новгородской области

№ КУВИ-001/2023-140155089
 На основании запроса от 17.06.2023, поступившего на рассмотрение 17.06.2023, сообщаем, что правообладателем Машарова Ирина Владимировна дата регистрации: 10.04.1993; Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 47 08 № 169476 от 11.07.2008 выдан: Отделом УФМС России по Мурманской области в Октябрьском АО города Мурманск, СНИЛС: 007-081-949 36; адрес места жительства лица места пребывания: Новгородская область, г. Великий Новгород, пр-кт. Мира, д. 14/12, кв. 76, в параде с 17.06.2020 по 17.06.2023 принадлежащий (принадлежавший) следующему объекту недвижимости:

1	1.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	51:20:0002033:644
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое
		Вид разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Местоположение:	Мурманская область, г. Мурманск, ул. Пашинина, д. 14, кв. 7
		Площадь:	41,3
	1.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	28.09.2004
		номер государственной регистрации:	51-01/01-22/20/04-556
		основание государственной регистрации:	Договор дарения, выдан 02.09.2004
			Договор купли-продажи от 08 августа 1998 года, зарегистрированный 08 августа 1998 года в Мурманском областном Департаменте государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, № регистрации 51:51:02:01:290, выдан 08.08.1998, зарегистрированный 08 августа 1998 года, зарегистрированный 08 августа 1998 года в Мурманском областном Департаменте государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, № регистрации 51:51:02:01:290
	1.3	дата государственной регистрации прекращения права:	Создание об отмене/аннулировании долей от 02 сентября 2004 года, выдан 02.09.2004, об отмене/аннулировании долей от 02 сентября 2004 года
		Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	16.02.2021

полное наименование должности: _____

Имя, отчество, фамилия: _____

Служебная печать государственного учреждения «Роскадастр» по Новгородской области

Выписка из ЕГРН

2	2.1	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	53:11:300107:98
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Вид разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Местоположение:	Новгородская обл., р-н Новгородский, д. Подберезье, комплекс 2, гараж 20
		Площадь:	24,9
	2.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	17.08.2021
		номер государственной регистрации:	53:11:300107:98-53/035/2021-2
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, выдан 12.08.2021
		дата государственной регистрации права:	данные отсутствуют
	2.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
3	3.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	53:11:300107:45
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Вид разрешенного использования объекта недвижимости:	для размещения и эксплуатации гаража
		Местоположение:	Новгородская обл., р-н Новгородский, д. Подберезье, комплекс гаражей № 2, ряд 3, гараж № 20
		Площадь:	30
	3.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	17.08.2021
		номер государственной регистрации:	53:11:300107:45-53/035/2021-2
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, выдан 12.08.2021
		дата государственной регистрации права:	данные отсутствуют
	3.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано

полное наименование должности: _____

Имя, отчество, фамилия: _____

Служебная печать государственного учреждения «Роскадастр» по Новгородской области

Выписка из ЕГРН



**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 045577964

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 третья 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.

<p>СТРАХОВЩИК:</p> <p>/А.Р. Мамедова</p>	<p>СТРАХОВАТЕЛЬ:</p> <p>/К.В. Шухопцев</p>
---	---

Дата: 29.09.2023 г. (дата: «12» сентября 2023 г.)



Диплом оценщика

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 (без): 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, заключающему договору 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 приказом страховщиком факт причинения ущерба заказчику и/или третьим лицам действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.

Выгодоприобретатели: заказчик по договору на проведение оценки и/или третьи лица, которым причинен ущерб. Страхователем при осуществлении доследственной 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:
М.П.	М.П.

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



Главная > Недвижимость > Гаражи и машиноместа > Купить > Гаражи > Кирпичный

Гараж, > 30 м²

Добавить в избранное Сравнивать Добавить закладку



О гараже
Площадь: > 30 м² Охрана: Нет
Тип гаража: Кирпичный

Расположение
Новгородская область, Новгородский р-н, Трубининское сельское поселение, д. Подберезье

[Скрыть карту](#)

215 000 Р
или предложить свою цену

Решение: **Аватар**
Бесплатные переводы для бизнеса
Подробнее

Без звонков
Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение
Отправит за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуй!

Есть продавец? Торгуем? Когда можно посмотреть?

Аватар
Частное лицо
На Авито с октября 2015
Звонок: -60 кг CO₂

2 объявления пользователя
Подписаться на продавца

Реклама

Браузер для организаций

Безопасный браузер
Для крупного и малого бизнеса

Скачать



РЕКЛАМА. РЕКЛАМА ЗАПРЕЩЕНА. НЕ ПОЛЬЗОВАЙТЕСЬ ЭТИМ ПОСРЕДСТВОМ. [Узнать больше](#)

Реклама

СБЕР

Станьте самозанятым в СберБанк Онлайн
Получите 1000 бонусов



Сообщения

Объект-аналог №1



О гараже
Площадь: > 30 м² Охрана: Нет
Тип гаража: Кирпичный

Расположение
Новгородская область, Новгородский р-н, Трубининское сельское поселение, д. Подберезье



Описание
Продам гараж площадью 38 кв. м, при желании может вместить 2 автомобиля. Все вопросы по телефону, возможен торг.

215 000 Р
или предложить свою цену

Решение: **Аватар**
Бесплатные переводы для бизнеса
Подробнее

Без звонков
Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение
Отправит за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуй!

Есть продавец? Торгуем? Когда можно посмотреть?

Аватар
Частное лицо
На Авито с октября 2015
Звонок: -60 кг CO₂

2 объявления пользователя
Подписаться на продавца

Реклама

СБЕР

Станьте самозанятым в СберБанк Онлайн
Получите 1000 бонусов



Сообщения

Объект-аналог №1



Новгородская область > Новгородский район > Пролетарское городское поселение > Пролетарский пгт > ул. Ленина

Объявлено 9 окт. 15:55 20 просмотров, 0 сообщений

Гараж, 20 м²

Новгородская область, Новгородский район, Пролетарское городское поселение, Пролетарский пгт, ул. Ленина, 7 На карте

В избранное Поделиться Пожаловаться



Фото

Площадь: 20 м² Названия: Гараж

Гараж, состояние хорошее, кессон.

Открыть сайт

100 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 97 000

Цена за метр 5 000 Р/м²

+7 911 611-09-54

Номер только для звонков, сообщения не придут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Автор объявления
Татьяна Мамедова
Документы проверены

Квартиры в ипотеку без первоначального взноса



Объект-аналог №2

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Строительство Коммерческая Ипотека Сервисы

Новгородская область > Новгородский район > Ермольинское с/пос. > Григорово деревня На карте

Объявлено 9 окт. 16:54 252 просмотра, 3 сообщения

Гараж, 30 м²

Новгородская область, Новгородский район, Ермольинское с/пос, Григорово деревня На карте

В избранное Поделиться Пожаловаться

Нет фото

Площадь: 30 м² Тип: Гараж

Гараж и земля в собственности. Крыша перекрыта, гараж сухой. Торг

Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

Войти

Открыть сайт

Просматривайте условия сделки и все необходимые документы об объекте

Сохраните фильтры и поиске и не вводите лишнее

150 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 145 500

Цена за метр 5 000 Р/м²

+7 911 610-66-39

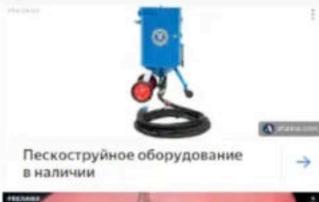
Номер только для звонков, сообщения не придут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Автор объявления
ID 57541991

Пескоструйное оборудование в наличии



Объект-аналог №3