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 p/c 40702810938130000049 в Филиале «Екатеринбургский» АО «АЛЬФАБАНК» г. Екатеринбург, БИК 046577964, к/с 30101810100000000964

Утверждаю, директор Шуховцев К.В. 05.03.2024 г.

## Выписка из отчета №0503240376

об оценке рыночной стоимости Объект оценки: Нежилое помещение: общая площадь: 16,0 кв.м,

кадастровый номер: 22:70:021407:805, адрес: Алтайский край, городской округ город Рубцовск, г. Рубцовск, ул Красная, здание 109А, пом. 52, доля в праве: 100. Дата оценки: 05.03.2024г.

#### Общая информация

♦ Миронова Вероника Олеговна

Заказчик

Правообладатель	♦ Тайлакова Лидия Николаевна
Особенности проведения осмотра	◆ Осмотр не производился, фотоматериалы предоставлены Заказчиком
Исполнитель	<ul> <li>◆ ООО «Центр Судебной Экспертизы»</li> <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 28.09.2023 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	<ul> <li>◆ Шуховцев Кирилл Вячеславович</li> <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> <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</li> </ul>



Объект оценки

#### ООО «ЦЕНТР СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ»

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, экспертоценщик.
- 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.

Значение параметра

#### Основные факты и выводы

Наименование параметра

OO BEKT OHEHKN		Hariwellobaliste Hapawie Ipa	Sha terric hapawerpa
-		адрес	Алтайский край, городской округ город Рубцовск, г. Рубцовск, ул Красная, здание 109А, пом. 52
		кадастровый номер здания	22:70:021407:805
		назначение здания	нежилое
		площадь здания, кв.м	16,0
		материал стен	н/д
		год постройки	н/д
		доля в праве	100
Дата оценки	<ul><li>◆ 05.03.2024r.</li></ul>		
Результаты оценки, полученные при использовании:	<ul> <li>◆ – доходного подхода: не применялся</li> <li>– сравнительного подхода: 122 000,00 руб.</li> <li>– затратного подхода: не применялся</li> </ul>		
Согласование результатов		Не требуется в связи с ис оценке	спользованием только одного подхода к
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки	<b>*</b> 1	I2 000,00 рублей (сто два	адцать две тысячи рублей)

Таким образом, рыночная стоимость права собственности на объект оценки на 05.03.2024г., составляет:

**122 000,00 руб.** (сто двадцать две тысячи рублей)

Оценщик: Шуховцев Кирилл Вячеславович



## ООО «ЦЕНТР СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ»

Приложение. Расчетная таблица.				
Параметры сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
		https://www.avito.ru/rubtsovsk/	https://www.avito.ru/rubtsovsk	https://www.avito.ru/rubtsovsk/
Источник информации		garazhi_i_mashinomesta/gara	/garazhi_i_mashinomesta/gar	garazhi_i_mashinomesta/gara
		zh_18_m_2952140498	azh_16_m_2702361074	zh_20_m_3725754031
Наименование	гараж	гараж	гараж	гараж
	Алтайский край, городской			
Адрес	округ город Рубцовск, г.	Алтайский край, Рубцовск,	Алтайский край, городской	Алтайский край, Рубцовск,
Apos	Рубцовск, ул Красная,	Сельмашская ул.	округ город Рубцовск	Рубцовский пр-т, 135Б
	здание 109А, пом. 52			
Цена, рублей с НДС		130 000	130 000	200 000
Общая площадь зданий, кв.м	16,00	18,0	16,0	20,0
Цена за 1 кв.м., рублей с НДС		7 222,22	8 125,00	10 000,00
Передаваемые имущественные права, ограничения	Собственность без	Собственность без	Собственность без	Собственность без
(обременения) этих прав на строение	ограничений и обременений	ограничений и обременений	ограничений и обременений	ограничений и обременений
, , , , , , , , , , , , , , , , , , , ,	права	права	права	права
Поправочный коэффициент на передаваемые				
имущественные права, ограничения (обременения) этих прав		1,00	1,00	1,00
на земельный участок		7.000	0.405	10.000
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		7 222	8 125	10 000
Условия финансирования состоявшейся или	Оплата немедленно и в	Оплата немедленно и в	Оплата немедленно и в	Оплата немедленно и в
предполагаемой сделки (вид оплаты, условия	полном объеме	полном объеме	полном объеме	полном объеме
кредитования, иные условия)		4.00	4.00	1.00
Поправочный коэффициент на условия финансирования		1,00 7 <i>2</i> 22,22	1,00 8 125,00	1,00 10 000,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей	11	,	,	
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка	Чистая продажа.	Чистая продажа.	Чистая продажа.	Чистая продажа.
между аффилированными лицами, иные условия)	Нетипичные для рынка	Нетипичные для рынка	Нетипичные для рынка	Нетипичные для рынка
	условия отсутствуют.	условия отсутствуют.	условия отсутствуют.	условия отсутствуют.
Поправочный коэффициент на условия продажи		1,00 7 222,22	1,00	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей	05.02.20245		8 125,00	10 000,00
Дата действия цены	05.03.2024a.	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Поправочный коэффициент на условия рынка (изменения		1,00	1,00	1,00
цен за период между датами сделки и оценки) Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		7 222,22	8 125,00	10 000,00
		иена выставленного на	цена выставленного на	цена выставленного на
Тип цены		продажу объекта	продажу объекта	продажу объекта
Поправочный коэффициент на условия рынка (скидки к ценам предложений)		0,890	0,890	0,890
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		6 428,00	7 2 3 1,00	8 900,00
Вид использования и (или) зонирование	гараж	гараж	гараж	гараж
Поправочный коэффициент на вид использования и (или) зонирование	F -	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		6 428,00	7 231,00	8 900,00



## ООО «ЦЕНТР СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ»

Поправочный коэффициент на местоположение объекта		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		6 428,00	7 231,00	8 900,00
Поправочный коэффициент на масштаб		1,03	1,00	1,06
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		6 627,89	7 231,00	9 431,63
Состояние объекта	удовлетворительное, пригодное для эксплуатации	удовлетворительное, пригодное для эксплуатации	удовлетворительное, пригодное для эксплуатации	удовлетворительное, пригодное для эксплуатации
Поправочный коэффициент на состояние		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей с НДС		6 627,89	7 231,00	9 431,63
Поправка на экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики)		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей с НДС		6 627,89	7 231,00	9 431,63
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Поправочный коэффициент на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		6 627,89	7 231,00	9 431,63
Кол-во внесенных корректировок		2	1	2
Весовые коэффициенты		1/4	1/2	1/4
Значение, рублей		1 657	3 616	2 358
Стоимость 1 кв.м объекта недвижимости, рублей (округл.)	7 764		•	
Стоимость права собственности на объект недвижимости, рублей (округл.)	122 000			

5

## ПРИЛОЖЕНИЕ 1

# Фотографии





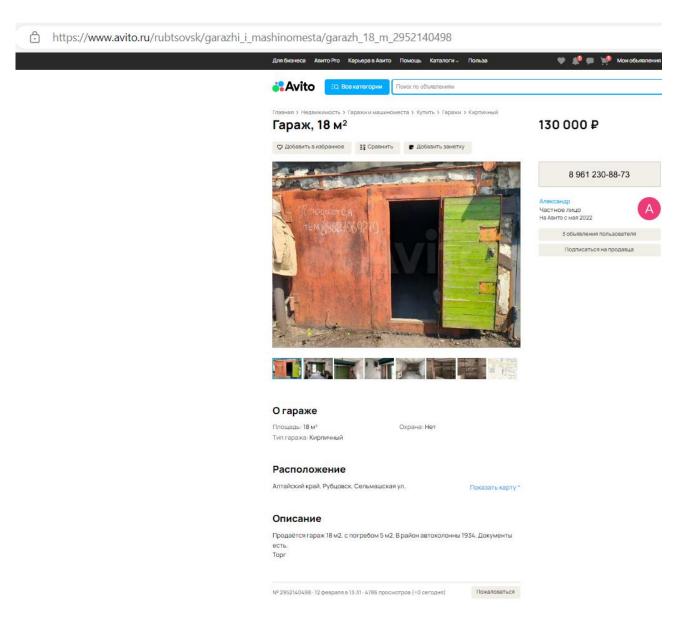




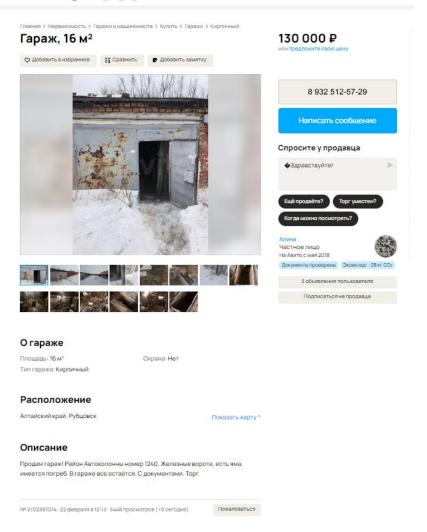


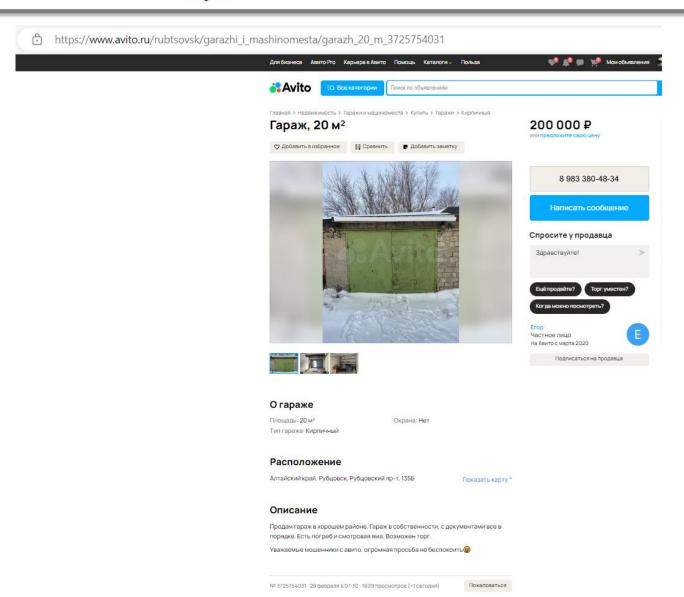
#### ПРИЛОЖЕНИЕ 2

## Копии используемой информации



https://www.avito.ru/rubtsovsk/garazhi\_i\_mashinomesta/garazh\_16\_m\_2702361074



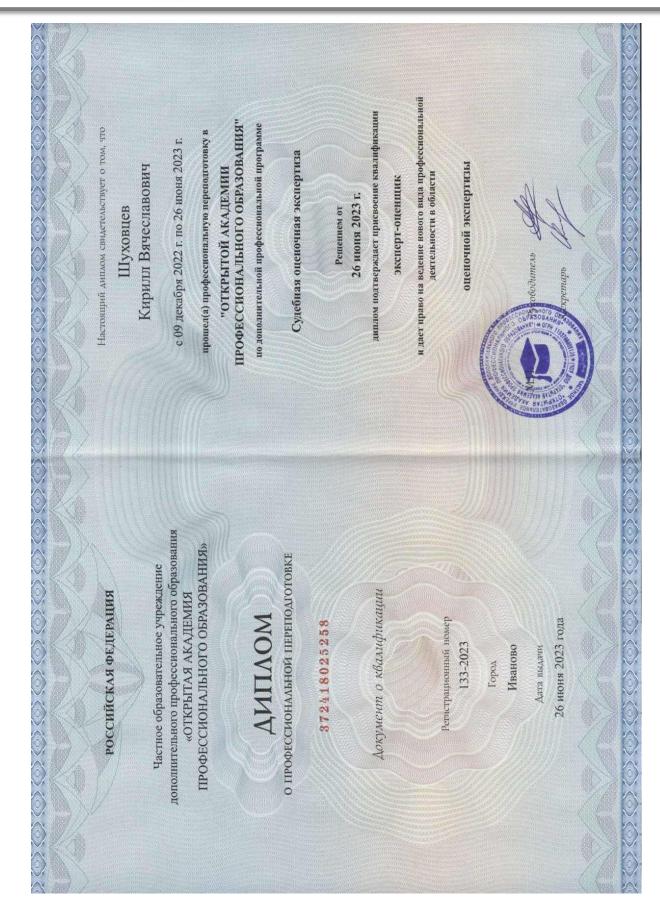


#### ПРИЛОЖЕНИЕ 3

#### Документы оценщика



# Институте повышения квапификации и переподготовки кадров по программе «Оценка стоимости предприятий (бизнеса)» оценки стоимости предприятий (бизнеса) прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) на ведение профессиональной деятельности в сфере с 07 октября 2019 года по 30 апреля 2020 года Шуховцев Кирипл Вячеславович Настоящий диплом свидетельствует о том, что диплом предоставляет право 30 апреля 2020 года Решением от Председатель комиссии Руководитель образовательное учреждение высшего образования «Челябинский государственный университет» Федеральное государственное бюджетное о профессиональной переподготовке минобрнауки России Документ о квалификации ДИПЛОМ Регистрационный номер 743100168174 08 октыбря 2020 Дата выдачи Челябинск Город 6223





# квалификационный аттестат в области оценочной деятельности No 034548-1 « 11 » ноября 2022 г. Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» выдан Шуховцеву Кириллу Вячеславовичу на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр» от « 11 » ноября 20 22 r. № 276 Директор Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 11 » ноября 2025 г.

#### 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: 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 231900-035-000025 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:

ДЛЯ
ДОГОВОРОВ

Дата выдачи излиса: 22 ноября 2023 г.

#### 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.

СТРАХОВЩИК: СТРАХОВАТЕЛЬ:

| Дака пълний полиса: «12» сентября 2023 г.