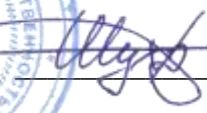




ООО «ЦЕНТР СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ»
454014, г. Челябинск, ул. Ворошилова, д. 35, оф. 3-1
8 (800) 550-10-92 | www.cse7.ru | e-mail: expertall@mail.ru
ОГРН 1117447014354 ИНН 7447197991 КПП 745101001
р/с 40702810938130000049 в Филиале «Екатеринбургский» АО
«АЛЬФАБАНК» г. Екатеринбург, БИК 046577964, к/с 30101810100000000964



Утверждаю, директор


Шуховцев К.В.
07.02.2024 г.

Выписка из отчета №1701241140

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Здание, расположенное на земельном участке: назначение здания: Гараж, площадь здания: 26.6 кв.м, кадастровый номер здания: 59:18:0000000:10995, площадь участка: 27 кв.м, кадастровый номер участка: 59:18:0010718:34, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование участка: Для размещения и эксплуатации объектов автомобильного транспорта и объектов дорожного хозяйства, адрес: Пермский край, г Добрянка, Автогаражный кооператив "Ветеран-2", Гаражный- бокс №34.
Дата оценки: 17.01.2024 г.

Общая информация

Заказчик	♦ Сергиенко Светлана Данисовна
Правообладатель	♦ Синегубов Игорь Вячеславович
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.• 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



	<p>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 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	Гараж
		площадь здания	26.6 кв.м
		кадастровый номер здания	59:18:0000000:10995
		площадь участка	27 кв.м
		кадастровый номер участка	59:18:0010718:34
		категория земель	земли населенных пунктов
		разрешенное использование участка	Для размещения и эксплуатации объектов автомобильного транспорта и объектов дорожного хозяйства
		адрес	Пермский край, г Добрянка, Автогаражный кооператив "Ветеран-2", Гаражный- бокс №34
Дата оценки	◆	17.01.2024 г.	
Результаты оценки, полученные при использовании:	◆	– доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 139 297,55 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	♦ 139 297,55 руб. (сто тридцать девять тысяч двести девяносто семь рублей пятьдесят пять копеек)

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 17.01.2024 г. составляет:

139 297,55 руб.

(сто тридцать девять тысяч двести девяносто семь рублей пятьдесят пять копеек)

В том числе:

Рыночная стоимость земельного участка в стоимости гаража (19% согласно данным <https://statrileit.ru>) на 17.01.2024 г. составляет:

26 466,53 руб.

(двадцать шесть тысяч четыреста шестьдесят шесть рублей пятьдесят три копейки)

Рыночная стоимость гаража без стоимости земельного участка на 17.01.2024 г. составляет:

112 831,02 руб.

(сто двенадцать тысяч восемьсот тридцать один рубль две копейки)

Оценщик: _____ Шуховцев Кирилл Вячеславович





Приложение. Расчетная таблица.

Здание, расположенное на земельном участке

Описание объекта оценки	Здание, расположенное на земельном участке: назначение здания: Гараж, площадь здания: 26.6 кв.м, кадастровый номер здания: 59:18:000000:10995, площадь участка: 27 кв.м, кадастровый номер участка: 59:18:0010718:34, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование участка: Для размещения и эксплуатации объектов автомобильного транспорта и объектов дорожного хозяйства, адрес: Пермский край, г Добрянка, Автогаражный кооператив "Ветеран-2", Гаражный- бокс №34.			
Параметры и корректировки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Информация о предложениях объектов-аналогов				
Дата предложения	Дата оценки: 17.01.2024 г.	15.01.2024 г.	02.01.2024 г.	22.12.2023 г.
Ссылка на объявление:		https://www.avito.ru/dobryanka/garazhi_i_mashin_omesta/garazh_26_m_3581898957	https://www.avito.ru/dobryanka/garazhi_i_mash_inomesta/garazh_24_m_3071160659	https://www.avito.ru/dobryanka/garazhi_i_mash_inomesta/garazh_24_m_3067778254
Цена предложения, руб.:		150 000,00	200 000,00	90 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
Параметр: площадь здания, кв.м	26.6	26	24	24
Параметр: площадь участка	27	-	-	-
Параметр: категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Параметр: разрешенное использование участка	Для размещения и эксплуатации объектов автомобильного транспорта и объектов дорожного хозяйства	Для размещения и эксплуатации объектов автомобильного транспорта и объектов дорожного хозяйства	Для размещения и эксплуатации объектов автомобильного транспорта и объектов дорожного хозяйства	Для размещения и эксплуатации объектов автомобильного транспорта и объектов дорожного хозяйства
Параметр: адрес	Пермский край, г Добрянка, Автогаражный кооператив "Ветеран-2", Гаражный- бокс №34	Пермский край, Добрянский г.о., Добрянка	город Добрянка улица Розы Люксембург 68б	Пермский край, Добрянский г.о., Добрянка, гаражно-строительный кооператив Ремонтник
Корректировки				
Корректировка на уторговывание, %:		12,00	12,00	12,00
Цена после уторговывания, руб.:		132 000,00	176 000,00	79 200,00
Удельные единицы по параметру площадь здания, кв.м	26.6	26	24	24
Цена за удельную единицу, руб.:		5 076,92	7 333,33	3 300,00
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:				5 236,75
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:				139 297,55
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:				5 236,75
Рыночная стоимость земельного участка в стоимости гаража (19% согласно данным https://statrlet.ru) , руб.				26 466,53
Рыночная стоимость гаража без стоимости земельного участка, руб.				112 831,02