

Утверждаю

ООО «Центр Судебной Экспертизы»

Шуховцев К. В.

04 сентября 2023 г.

Основные факты и выводы

Описание объекта оценки	Нежилое помещение	право собственности	Общая площадь, кв.м 17,8	Этаж 1	Описание Гараж	Материал стен н/д	Год постройки н/д	Кадастровый номер 12:05:0401001:474
	Наличие обременений, Характер обременений							
	отсутствуют							
	Тип недвижимости	Вид права	Площадь, кв.м.	Категория	Разрешенное использование		Кадастровый номер	
	Земельный участок	право собственности	18,0	Земли населенных пунктов	для строительства гаража		12:05:0406001:105	
	Наличие обременений, Характер обременений							
	отсутствуют							
Адрес объекта оценки	Республика Марий Эл, город Йошкар-Ола, улица Крылова, 53а ГПК "Луч", помещение 21							
Цель оценки	Определение рыночной стоимости имущества							
Заказчик оценки	Черных Анастасия Владимировна ИНН 741855182997, СНИЛС 14584372787, рег. номер 21402, член Ассоциации СОАУ "Меркурий" (ОГРН 1037710023108, ИНН 7710458616, место нахождения: 125047, Российская Федерация, г. Москва, ул. 4-я Тверская Ямская, д. 2/11, стр. 2). Адрес: г. Челябинск, ул. 40 лет Победы, д. 5, а/я 9578							
Исполнитель оценки	Форма	Наименование	Место нахождения, контактная информация		ОГРН, дата присвоения ОГРН			
	ООО	«Центр Судебной Экспертизы»	г. Челябинск, ул. Яблочкина, д. 3, пом. 1, каб. 2 60л.: 8 800 550 10 92		1117447014354 от «22» сентября 2011 г.			
Сведения об оценщиках, выполнивших оценку	Стаж работы (лет)	Номер в реестре членов СРО	Краткое наименование СРО	Реквизиты документов оценщика				
				о членстве в СРО	полиса обязательного страхования гражданской ответственности	о получении профессиональных знаний		
Шуховцев Кирилл Вячеславович	с 01.02.2016г.	1538	Ассоциация «МСО»	Свидетельство от 20.12.2022г. Ассоциация "Межрегиональный союз оценщиков"	ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ», страховой полис № 221900-035-000022, страховая сумма: 5 000 000 рублей, дата выдачи: 25.11.2022г., срок действия полиса: с 01.12.2022г. по 30.11.2023г.	Диплом о проф. переподготовке 743100168174 от 08.10.2020г., выдан ФГБОУ ВО "Челябинский государственный университет"; Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 034548-1 от 11.11.2022г.		

Даты	Осмotra объекта	Оценки	Составления заключения
	Осмотр не производился*	04.09.2023г.	04.09.2023г.
Результаты расчёты рыночной стоимости при применении	Сравнительного подхода (в рублях)	Доходного подхода (в рублях)	Затратного подхода (в рублях)
	169 000,00	не применялся	не применялся
Итоговое значение стоимости	Рыночная стоимость права собственности на нежилое помещение и занимаемый земельный участок		
	<p>169 000,00 (Сто шестьдесят девять тысяч) рублей, без учета НДС, в том числе:</p> <p><i>Стоимость права собственности на нежилое помещение:</i> 135 000,00 (Сто тридцать пять тысяч) рублей, без учета НДС</p> <p><i>Стоимость права собственности на земельный участок:</i> 34 000,00 (Тридцать четыре тысячи) рублей, без учета НДС</p>		

*Фотографии предоставлены Заказчиком

Оценщик

Шуховцев Кирилл Вячеславович

Директор

Шуховцев Кирилл Вячеславович

М.П.



Таблица 1 – Расчет стоимости

<i>Параметры сравнения</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог 1</i>	<i>Аналог 2</i>	<i>Аналог 3</i>
Источник информации		https://www.avito.ru/yoshkar-ola/garazhi_i_mashinomesta/garazh_18m_3257322547	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/garazhi_i_mashinomesta/garazh_18m_3286725699	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/garazhi_i_mashinomesta/garazh_18m_3411910100
Наименование	нежилое помещение с земельным участком	нежилое помещение с земельным участком	нежилое помещение с земельным участком	нежилое помещение с земельным участком
Адрес	Республика Марий Эл, город Йошкар-Ола, улица Крылова, 53а ГПК "Луч", помещение 21	Республика Марий Эл, Йошкар-Ола, ул. Крылова, 44	Республика Марий Эл, Йошкар-Ола, ул. Крылова, 44	Республика Марий Эл, Йошкар-Ола
<i>Цена, рублей с НДС</i>		270 000,0	240 000,0	290 000,0
Общая площадь зданий, кв.м	17,80	18,00	18,0	18,00
<i>Цена за 1 кв.м., рублей с НДС</i>		15 000,00	13 333,33	16 111,11
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав на помещение	Собственность без ограничений и обременений права	Собственность без ограничений и обременений права	Собственность без ограничений и обременений права	Собственность без ограничений и обременений права
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав на земельный участок	Собственность без ограничений и обременений права	Собственность без ограничений и обременений права	Собственность без ограничений и обременений права	Собственность без ограничений и обременений права
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		15 000	13 333	16 111
<i>Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)</i>	<i>Оплата немедленно и в полном объеме</i>	<i>Оплата немедленно и в полном объеме</i>	<i>Оплата немедленно и в полном объеме</i>	<i>Оплата немедленно и в полном объеме</i>
Поправочный коэффициент на условия финансирования		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		15 000,00	13 333,33	16 111,11
<i>Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)</i>	<i>Чистая продажа. Нетипичные для рынка условия отсутствуют.</i>	<i>Чистая продажа. Нетипичные для рынка условия отсутствуют.</i>	<i>Чистая продажа. Нетипичные для рынка условия отсутствуют.</i>	<i>Чистая продажа. Нетипичные для рынка условия отсутствуют.</i>
Поправочный коэффициент на условия продажи		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		15 000,00	13 333,33	16 111,11
<i>Дата действия цены</i>	04.09.2023г.	<i>актуально на дату оценки</i>	<i>актуально на дату оценки</i>	<i>актуально на дату оценки</i>
Поправочный коэффициент на условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки)		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		15 000,00	13 333,33	16 111,11
<i>Тип цены</i>		<i>цена выставленного на продажу объекта</i>	<i>цена выставленного на продажу объекта</i>	<i>цена выставленного на продажу объекта</i>
Поправочный коэффициент на условия рынка (скидки к ценам предложений)		0,900	0,900	0,900
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		13 500,00	12 000,00	14 500,00
<i>Вид использования и (или) зонирование</i>	<i>Гараж с занимаемым земельным участком</i>	<i>Гараж с занимаемым земельным участком</i>	<i>Гараж с занимаемым земельным участком</i>	<i>Гараж с занимаемым земельным участком</i>
Поправочный коэффициент на вид использования и (или) зонирование		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		13 500,00	12 000,00	14 500,00
Поправочный коэффициент на		1,00	1,00	1,00

Параметры сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
местоположение объекта				
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		13 500,00	12 000,00	14 500,00
Поправочный коэффициент на масштаб		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		13 537,76	12 033,57	14 540,56
Поправочный коэффициент на материал стен		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		13 537,76	12 033,57	14 540,56
<i>Состояние объекта</i>	<i>условно-удовлетворительное</i>	<i>удовлетворительное</i>	<i>удовлетворительное</i>	<i>удовлетворительное</i>
Поправочный коэффициент на состояние		0,71	0,71	0,71
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей с НДС</i>		9 611,81	8 543,83	10 323,80
Поправка на экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики)		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей с НДС</i>		9 611,81	8 543,83	10 323,80
<i>Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью</i>	<i>Отсутствует</i>	<i>Отсутствует</i>	<i>Отсутствует</i>	<i>Отсутствует</i>
Поправочный коэффициент на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		9 611,81	8 543,83	10 323,80
<i>Кол-во внесенных корректировок</i>		2	2	2
Весовые коэффициенты		1/3	1/3	1/3
Значение, рублей		3 204	2 848	3 441
Стоимость 1 кв.м нежилого помещения и занимаемого земельного участка, рублей	9 493			
Рыночная стоимость права собственности на нежилое помещение и занимаемый земельный участок, рублей	169 000			
Доля стоимости земельного участка в стоимости комплекса недвижимости	0,20			
Стоимость земельного участка, рублей (округленно)	34 000			
Стоимость права собственности на нежилое помещение, рублей (округленно)	135 000			

Фотографии



Копии используемой информации

https://www.avito.ru/yoshkar-ola/garazhi_i_mashinomesta/garazh_18m_3257322547

Для бизнеса Авито Pro Вакансии Помощь Каталоги Польза Мои объявления

Avito Все категории Поиск по объявлениям

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

Гараж, 18 м²

270 000 ₽
или предложите свою цену

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку




8 986 721-40-31

Написать сообщение
Отвечает около часа

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Собственник
Агентство
На Avito с января 2012

6 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Марат

О гараже

Площадь: 18 м² Охрана: Да
Тип гаража: Кирпичный

Расположение

Республика Марий Эл, Йошкар-Ола, ул. Крылова, 44 [Показать карту](#)

Описание

Гараж в ГК «Спутник». Рядом охрана, видеонаблюдение, зимой дороги чистят. Есть смотровая яма, погреб сухие не подтапливает. Электричество. Документы готовы. В хорошем состоянии

№ 3257322547 - 27 августа в 15:07 - 1300 просмотров (+41 сегодня) [Пожаловаться](#)

новить ((Ctrl+R))

Гараж, 18 м²

290 000 ₽

♥ Добавить в избранное ≡ Сравнить 📌 Добавить заметку



8 987 720-32-73

Написать сообщение

Онлайн

Спросите у продавца

Здравствуй!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Юридический центр

"Меделанта"

Агентство

На Авито с июля 2012

Завершено 231 объявление



13 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Милена

О гараже

Площадь: 18 м²

Охрана: Да

Тип гаража: Кирпичный

Расположение

Республика Марий Эл, Йошкар-Ола

[Показать карту](#)

Описание

АГК СПУТНИК

Гараж кирпичный

Есть яма

Есть погреб с оборудованными полками

Ворота железные

№ 3411910100 - 1 сентября в 16:11 - 475 просмотров (+75 сегодня)

[Пожаловаться](#)

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

Гараж, 18 м²

240 000 ₽

или предложите свою цену

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



8 917 710-32-81

Написать сообщение

Оклайв

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Самая

Частное лицо

На Авито с мая 2019

Экологический вклад -71 кг CO₂

24 объявления пользователя

Подписаться на продавца

О гараже

Площадь: 18 м²

Охрана: Да

Тип гаража: Кирпичный

Расположение

Республика Марий Эл, Йошкар-Ола, ул. Крылова, 44

Показать карту*

Описание

Гараж в а/к "Спутник", недалеко от конторы. Есть смотровая яма и погреб. Долгов нет, документы на землю готовы.

№ 3286725699 - 27 августа в 19:25 - 740 просмотров (+26 сегодня)

Пожаловаться

Документы оценщика



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИЯ
«МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»
 Регистрационный № 0005 в ЕГР СРО от 11.12.2007 г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«20» декабря 2022 г.
 Дата регистрации в реестре

№ 1538
 Регистрационный номер в реестре

Оценщик:

Шуховцев
Кирилл Вячеславович

ИНН 745309121244

является членом

Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков».
 Имеет право на осуществление оценочной деятельности
 на территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом
 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия свидетельства по «31» декабря 2023 года.

Президент Ассоциации «МСО»



Т.В. Годенко

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

Шуховцев Кирилл Вячеславович

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)

**Институте повышения квалификации и переподготовки кадров
по программе «Оценка стоимости предприятий (бизнеса)»
с 07 октября 2019 года по 30 апреля 2020 года**

Решением от

30 апреля 2020 года

диплом предоставляет право
на ведение профессиональной деятельности в сфере

оценки стоимости предприятий (бизнеса)

МИНОБРАЗОВАНИЯ РОССИИ
Федеральное государственное бюджетное
образовательное учреждение высшего образования
«Челябинский государственный университет»

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

743100168174

Документ о квалификации

Регистрационный номер

6223

Города

Челябинск

Дата выдачи

08 октября 2020



Председатель комиссии

Руководитель

Секретарь

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Частное образовательное учреждение
дополнительного профессионального образования
«ОТКРЫТАЯ АКАДЕМИЯ
ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ»

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

372418025258

Документ о квалификации

Регистрационный номер
133-2023

Город
Иваново

Дата выдачи
26 июня 2023 года

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

**Шуховцев
Кирилл Вячеславович**

с 09 декабря 2022 г. по 26 июня 2023 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в
"ОТКРЫТОЙ АКАДЕМИИ
ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ"
по дополнительной профессиональной программе

Судебная оценочная экспертиза

Решением от
26 июня 2023 г.

диплом подтверждает присвоение квалификации
эксперт-оценщик

и дает право на ведение нового вида профессиональной
деятельности в области

оценочной экспертизы



руководитель

секретарь

Научно-исследовательский институт
социально-экономических исследований и сертификации
Система добровольной сертификации экспертов, специалистов, организаций и услуг
«Оценка компетенций»
Зарегистрирована в едином реестре систем добровольной сертификации
Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии
23 сентября 2019 г. Регистрационный № РОСС RU.32147.04БРЕ0.



СЕРТИФИКАТ СООТВЕТСТВИЯ СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА

Регистрационный номер: РОСС RU.32147.04БРЕ0.01.21969

Настоящий сертификат удостоверяет, что

**Шуховцев
Кирилл Вячеславович**

соответствует требованиям системы и органа сертификации,
предъявляемым к судебным экспертам по специальности
«Судебная оценочная экспертиза».

Дата регистрации: «26» июня 2023 г.

Действителен до: «25» июня 2026 г.

Руководитель
органа по сертификации


подпись

Аристархова Н.Н.
расшифровка подписи



Сертификат действителен при совпадении
данных в Реестре сертификации экспертов
на официальном сайте WWW.NIISEIS.RU

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 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 2022 г. № 276

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 11 » ноября 2025 г.

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 (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 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:
 /А.Р. Мамедова/ М.П.	 /К.В. Шуховцев/

Дата выдачи полиса: 25.11.2022 г.

ПОЛИС N 221900-035-000017
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 221900-035-000017 от «06» сентября 2022 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

Настоящий Полис действует с «29» сентября 2022 г. по «28» сентября 2023 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 221900-035-000017 от «06» сентября 2022 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
 /П.Р. Валеев/ М.П.	 /А.В. Апанасенко/ М.П.

Дата выдачи полиса: «06» сентября 2022 г.