



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.  
16.01.2024г.

## Выписка из отчета №1601241012

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Нежилое здание, расположенное на земельном участке: назначение: гараж, площадь здания: 24,0 кв.м, кадастровый номер: 74:03:1005003:250, площадь участка: 24,0 кв.м., кадастровый номер участка: 74:03:1005003:20, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование участка: для размещения капитального гаража, адрес: Челябинская обл, Ашинский район, г Аша, ПГК "Строитель", бокс №26, доля в праве: 100.

Дата оценки: 16.01.2024г.

### Общая информация

Заказчик	◆ Кудашева Елизавета Владимировна
Правообладатель	◆ Нигерук Игорь Борисович
Особенности проведения осмотра	◆ Не проводился. Фотографии предоставлены заказчиком
Исполнитель	◆ ООО «Центр Судебной Экспертизы» <ul style="list-style-type: none"><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 29.09.2023 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	◆ Шуховцев Кирилл Вячеславович <ul style="list-style-type: none"><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></ul>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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 5 000 000 рублей.</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 30.04.2020 г., выдан ФГБОУ ВО "Челябинский государственный университет" 08.10.2020 г.</li> <li>• Стаж работы в оценочной деятельности 7 лет.</li> <li>• Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» № 034549-2 сроком действия с 11.11.2022 по 11.11.2025 г.</li> <li>• Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 034548-1 сроком действия с 11.11.2022 по 11.11.2025 г.</li> <li>• Диплом о профессиональной переподготовке по направлению «Судебная оценочная экспертиза», выдан ЧОУ ДПО "Открытая академия профессионального образования", 2023 год, эксперт-оценщик.</li> <li>• Сертификат соответствия судебного эксперта » НИИ СЭСИС № РОСС RU.32147.04БРЕ0.01.21969 по направлению «Судебная оценочная экспертиза».</li> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> <li>• Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящей выписке из отчета об оценке.</li> </ul>
--	---

### Основные факты и выводы

<b>Объект оценки</b>	◆ [	<b>Значение параметра</b>		<b>Наименование параметра</b>		
	<b>Сооружение, расположенное на земельном участке</b>					
	гараж		24,0 кв.м		назначение здания	
	74:03:1005003:250		24,0		площадь здания	
	74:03:1005003:2		Земли населенных пунктов		кадастровый номер здания	
	для размещения капитального гаража		Челябинская обл, Ашинский район, г Аша, ПГК "Строитель", бокс №26		площадь участка	
	Кирпич		100		кадастровый номер участка	
	100		100		категория земель	
	100		100		разрешенное использование участка	
	100		100		адрес	
	100		100		материал стен здания	
	100		100		доля в праве	



Дата оценки	♦ 16.01.2024г.
Результаты оценки, полученные при использовании:	♦ – доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 118 000 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	♦ <b>118 000 руб.(сто восемнадцать тысяч)</b>

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

**118 000 руб.(сто восемнадцать тысяч)**

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	Челябинская обл, Ашинский район, г Аша, ПГК "Строитель", бокс №26	<a href="https://www.avito.ru/ust-katav/garazhi_i_mashinomesta/garazh_24_m_25_21886607">https://www.avito.ru/ust-katav/garazhi_i_mashinomesta/garazh_24_m_25_21886607</a>		<a href="https://www.avito.ru/asha/garazhi_i_mashinomesta/garazh_15_m_3358194679">https://www.avito.ru/asha/garazhi_i_mashinomesta/garazh_15_m_3358194679</a>		<a href="https://www.avito.ru/asha/garazhi_i_mashinomesta/garazh_22_m_3230890516">https://www.avito.ru/asha/garazhi_i_mashinomesta/garazh_22_m_3230890516</a>		<a href="https://www.avito.ru/asha/garazhi_i_mashinomesta/garazh_27_m_3510994721">https://www.avito.ru/asha/garazhi_i_mashinomesta/garazh_27_m_3510994721</a>	
Адрес		Челябинская обл., Усть-Катав, 2-й мкр-н	0%	Челябинская обл., Ашинский р-н, Аша	0%	Челябинская обл., Ашинский р-н, Аша, территория гаражный кооператив Советский	0%	Челябинская обл., Ашинский р-н, Ашинское городское поселение, Аша, квартал Дубовая Горка, территория гаражный кооператив Горка, с280	0%
Цена предложения, руб.		150 000		150 000		220 000		220 000	
<b>Цена 1 кв.м, руб.</b>		<b>6 250</b>		<b>10 000</b>		<b>10 000</b>		<b>8 148</b>	
Уторговывание		-10,0%		-10,0%		-10,0%		-10,0%	
Скорректированная цена		5 625		9 000		9 000		7 333	
Материал стен дома	Кирпич	Кирпич	0%	Кирпич	0%	Кирпич	0%	Кирпич	0%
Этаж	1	1	0%	1	0%	1	0,0%	1	0,0%
Общая площадь	24	24	0%	15	0%	22	0%	27	0%
Состояние отделки	Неудовлетворительное	Удовлетворительное	-33%	Удовлетворительное	-33%	Удовлетворительное	-33%	Удовлетворительное	-33%
<b>Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.</b>		<b>3 562</b>		<b>5 700</b>		<b>5 700</b>		<b>4 644</b>	
Количество внесенных корректировок		1		1		1		1	
<b>Вес</b>		<b>0,2500</b>		<b>0,2500</b>		<b>0,2500</b>		<b>0,2500</b>	
<b>Среднеарифметическое значение рыночной стоимости 1 кв.м. сопоставимых объектов, руб./кв.м.</b>									<b>4 902</b>
<b>Стоимость Объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб.</b>									<b>117 648</b>
<b>Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. (округленно)</b>									<b>118 000</b>
<b>Рыночная стоимость земельного участка, руб. (14% согласно данным сайта СтатРиелт)</b>									<b>17 000</b>
<b>Стоимость гаража, без учета стоимости земельного участка, руб.</b>									<b>101 000</b>