



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.
30.01.2024г.

Выписка из отчета №3001242455

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Нежилое здание, расположенное на земельном участке: назначение: гараж, площадь здания: 35,6 кв.м, кадастровый номер: 19:09:010103:4325, земельный участок, площадь участка: 33,0 кв.м., кадастровый номер участка: 19:09:010103:4366, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование участка: Для размещения индивидуальных гаражей, адрес: Республика Хакасия, г Абаза, в районе жилых домов 1А, 1Б по ул Ленина, гараж 74, доля в праве: 100

Дата оценки: 30.01.2024г.

Общая информация

Заказчик	♦ Черных Анастасия Владимировна
Правообладатель	♦ Вольчук Наталья Ивановна
Особенности проведения осмотра	♦ Не проводился. Фотографии 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.



	<ul style="list-style-type: none"> • 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. • 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 СЭСИС № 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	◆ [Значение параметра		Наименование параметра
	Сооружение, расположенное на земельном участке			
	гараж	назначение здания		
	35,6 кв.м	площадь здания		
	19:09:010103:4325	кадастровый номер здания		
	33,0	площадь участка		
	19:09:010103:4366	кадастровый номер участка		
	Земли населенных пунктов	категория земель		
	Для размещения индивидуальных гаражей	разрешенное использование участка		
	Республика Хакасия, г Абаза, в районе жилых домов 1А, 1Б по ул Ленина, гараж 74	адрес		
	Кирпич	материал стен здания		
	100	доля в праве		



Дата оценки	♦ 30.01.2024г.
Результаты оценки, полученные при использовании:	♦ – доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 240 000 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	♦ 240 000 руб.(двести сорок тысяч)

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

240 000 руб.(двести сорок 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	Республика Хакасия, г Абаза, в районе жилых домов 1А, 1Б по ул Ленина, гараж 74	https://www.avito.ru/hakasiya_askiz/garazhi_i_mashinomesta/garazh_25_m_1982855484		https://www.avito.ru/hakasiya_askiz/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_3581876565		https://www.avito.ru/abaza/garazhi_i_mashinomesta/garazh_25_m_1939833454		https://www.avito.ru/abaza/garazhi_i_mashinomesta/garazh_29_m_3524529768	
Адрес	Республика Хакасия, г Абаза, в районе жилых домов 1А, 1Б по ул Ленина, гараж 74	Республика Хакасия, Аскизский р-н, с. Аскиз, Октябрьская ул.	0%	Республика Хакасия, Аскизский р-н, пгт. Аскиз	0%	Республика Хакасия, Абаза, Больничная ул., 8	0%	Республика Хакасия, Абаза, Горная ул., 2	0%
Цена предложения, руб.		200 000		200 000		240 000		210 000	
Цена 1 кв.м, руб.		8 000		5 128		9 600		7 241	
Уторговывание		-10,0%		-10,0%		-10,0%		-10,0%	
Скорректированная цена		7 200		4 615		8 640		6 517	
Материал стен дома	Кирпичный	Кирпичный	0%	Кирпичный	0%	Кирпичный	0%	Кирпичный	0%
Этаж	1	1	0%	1	0%	1	0,0%	1	0,0%
Общая площадь	35,6	25	0%	39	0%	25	0%	29	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.		7 200		4 615		8 640		6 517	
Количество внесенных корректировок		1		1		1		1	
Вес		0,2500		0,2500		0,2500		0,2500	
Среднеарифметическое значение рыночной стоимости 1 кв.м. сопоставимых объектов, руб./кв.м.									6 743
Стоимость Объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб.									240 051
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. (округленно)									240 000
Рыночная стоимость земельного участка, руб. (14% согласно данным сайта СтатРиелт)									34 000
Стоимость гаража, без учета стоимости земельного участка, руб.									206 000