



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.  
21.03.2024 г.

## Выписка из отчета №2103242363

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Нежилое помещение, общая площадь: 42,0 кв.м, кадастровый номер 72:05:1901001:178, адрес: Тюменская область, Вагайский район, с.Шишкина, ул.Желнинская, 45/А

Дата оценки: 21.03.2024 г.

### Общая информация

Заказчик	♦ Сергиенко Светлана Данисовна
Правообладатель	♦ Вашуткина Лариса Яковлевна
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><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</li></ul>



	<p>государственную агроинженерную академию, квалификация – инженер.</p> <ul style="list-style-type: none"> <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 СЭИС № 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>	<p>◆ [</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%;">Наименование параметра</th> <th style="width: 50%;">Значение параметра</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;"><b>Нежилое помещение</b></td> </tr> <tr> <td>кадастровый номер</td> <td style="text-align: center;">72:05:1901001:178</td> </tr> <tr> <td>общая площадь</td> <td style="text-align: center;">42,0 кв.м</td> </tr> <tr> <td>адрес</td> <td style="text-align: center;">Тюменская область, Вагайский район, с.Шишкина, ул.Желнинская, 45/А</td> </tr> <tr> <td>доля в праве</td> <td style="text-align: center;">100</td> </tr> <tr> <td>материал стен дома</td> <td style="text-align: center;">кирпич</td> </tr> <tr> <td>год постройки</td> <td style="text-align: center;">Данные не предоставлены</td> </tr> </tbody> </table>	Наименование параметра	Значение параметра	<b>Нежилое помещение</b>		кадастровый номер	72:05:1901001:178	общая площадь	42,0 кв.м	адрес	Тюменская область, Вагайский район, с.Шишкина, ул.Желнинская, 45/А	доля в праве	100	материал стен дома	кирпич	год постройки	Данные не предоставлены
Наименование параметра	Значение параметра																
<b>Нежилое помещение</b>																	
кадастровый номер	72:05:1901001:178																
общая площадь	42,0 кв.м																
адрес	Тюменская область, Вагайский район, с.Шишкина, ул.Желнинская, 45/А																
доля в праве	100																
материал стен дома	кирпич																
год постройки	Данные не предоставлены																
<b>Дата оценки</b>	◆ 21.03.2024 г.																
<b>Результаты оценки, полученные при использовании:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ – доходного подхода: не применялся</li> <li>– сравнительного подхода: 598 000 руб.</li> <li>– затратного подхода: не применялся</li> </ul>																
<b>Согласование результатов</b>	◆ Не требуется в связи с использованием только одного подхода к оценке																



Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки	♦ 598 000 руб. (пятьсот девяносто восемь тысяч)
--	---

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

**598 000 руб. (пятьсот девяносто восемь тысяч)**

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





## Приложение. Расчетная таблица.

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты сравнения		
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации			<a href="https://www.avito.ru/yurginskoe/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_578_2609230381">https://www.avito.ru/yurginskoe/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_578_2609230381</a>	<a href="https://www.avito.ru/ishim/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_11_m_3800436676">https://www.avito.ru/ishim/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_11_m_3800436676</a>	<a href="https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_40.4_m_3866092166">https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_40.4_m_3866092166</a>
Цена продажи	руб./м <sup>2</sup>		1 100 000	200 000	500 000
Общая площадь	м <sup>2</sup>	42,0	57,8	11,0	40,4
Цена 1 м2 площади			19 031	18 182	12 376
Совершенная сделка или предложение			предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-10,0	-10,0	-10,0
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		17 128	16 364	11 138
Переданные имущественные права		полное	полное	полное	полное
Корректировка	%		0%	0%	0%
Условия рынка (время предложения)		мар.24	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		0%	0%	0%
Поправка на площадь объектов оценки	м <sup>2</sup>	42,0	57,8	11,0	40,4
Корректировка			0%	0,0%	0,0%
Местоположение		Тюменская область, Вагайский район, с.Шишкина, ул.Желнинская, 45/А	Тюменская обл., Юргинский р-н, д. Синьга, ул. 30 Лет Победы, 16	Тюменская обл., Ишим, ул. Республики, 101	Тюменская обл., Нижнетавдинский р-н, д. Весёлая Грива, Центральная ул., 31
Корректировка	%		0%	0%	0%
Назначение объекта		Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
Корректировка			0%	0%	0%



<i>Элемент сравнения</i>	<i>Ед. изм.</i>	<i>Оцениваемый объект</i>	<i>Объекты сравнения</i>		
			<i>Аналог 1</i>	<i>Аналог 2</i>	<i>Аналог 3</i>
Расположение объекта		Встроенное помещение	Отдельно стоящее здание	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Корректировка			-11%	0%	0%
Этаж		1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Корректировка			0%	0%	0%
Сумма корректировок			-11%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		15 244	16 364	11 138
Выводы:					
Стоимость объекта	руб./м <sup>2</sup>	<b>14 249</b>			
Стоимость объекта	руб.	<b>598 000</b>			