



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.
12.02.2024г.

Выписка из отчета №1202241328

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Нежилое здание, расположенное на земельном участке: назначение: гараж, площадь здания: 26,0 кв.м, кадастровый номер: 72:24:0303008:711, земельный участок, площадь участка: 27,0 кв.м., кадастровый номер участка: 72:24:0303008:1001, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование участка: Для размещения индивидуальных гаражей, адрес: Тюменская область, город Тобольск, 22 микрорайон, квартал 3, № 2, блок 7, участок № 392, доля в праве: 100

Дата оценки: 12.02.2024г.

Общая информация

Заказчик	♦ Сергиенко Светлана Данисовна
Правообладатель	♦ Потапов Андрей Аркадьевич
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		
	26,0 кв.м			площадь здания		
	72:24:0303008:711			кадастровый номер здания		
	27,0			площадь участка		
	72:24:0303008:1001			кадастровый номер участка		
	Земли населенных пунктов			категория земель		
	Для размещения индивидуальных гаражей			разрешенное использование участка		
	Тюменская область, город Тобольск, 22 микрорайон, квартал 3, № 2, блок 7, участок № 392			адрес		
	Кирпич			материал стен здания		



	100	доля в праве
Дата оценки	♦ 12.02.2024г.	
Результаты оценки, полученные при использовании:	♦ – доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 154 000 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	♦ 154 000 руб.(сто пятьдесят четыре тысячи)	

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

154 000 руб.(сто пятьдесят четыре тысячи)

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	Тюменская область, город Тобольск, 22 микрорайон, квартал 3, № 2, блок 7, участок № 392	https://www.avito.ru/tobolsk/garazhi_i_mashinomesta/garazh_23_m_1759398576		https://www.avito.ru/tobolsk/garazhi_i_mashinomesta/garazh_24_m_3589178838		https://www.avito.ru/tobolsk/garazhi_i_mashinomesta/garazh_27_m_2912694602		https://www.avito.ru/tobolsk/garazhi_i_mashinomesta/garazh_24_m_3739135333	
Адрес		Тюменская обл., Тобольск, ГСК "МОТОР"	0%	Тюменская обл., Тобольск, 22-й мкр-н, 3-й квартал, 2блок7	0%	Тюменская обл., Тобольск, 22-й мкр- н, 2-й квартал, 1Вблок9	0%	Тюменская обл., Тобольск, 22-й мкр-н, 2-й квартал, 1Вблок7	0%
Цена предложения, руб.		300 000		150 000		310 000		280 000	
Цена 1 кв.м, руб.		13 043		6 250		11 481		11 667	
Уторговывание Скорректированная цена		-10,0%		-10,0%		-10,0%		-10,0%	
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	26	23	0%	24	0%	27	0%	24	0%
Состояние отделки	Неудовлетворительное	Удовлетворительное	-40%	Неудовлетворительное	0%	Удовлетворительное	-40%	Удовлетворительное	-40%
Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.		6 521		5 625		5 740		5 833	
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.									5 930
Стоимость Объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб.									154 180
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. (округленно)									154 000
Рыночная стоимость земельного участка, руб. (16% согласно данным сайта СтатРиелт)									25 000
Стоимость гаража, без учета стоимости земельного участка, руб.									129 000





**ПОЛИС N 231900-035-000020
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 231900-035-000020 от «12» сентября 2023 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

Настоящий Полис действует с «29» сентября 2023 г. по «28» сентября 2024 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 231900-035-000020 от «12» сентября 2023 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
 _____ /А.Р. Мамедова/ М.П.	 _____ /К.В. Шуховцев/ М.П.

Дата выдачи полиса: «12» сентября 2023 г.



Диплом оценщика

**ПОЛИС N 231900-035-000025
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 231900-035-000025 от 22.11.2023 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

Настоящий Полис действует с 01 декабря 2023г. по 30 ноября 2024г.
 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 231900-035-000025 от 22.11.2023 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
 М.П.ИЗДАТЕЛЬСТВО «ЭНЕРГОГАРАНТ» * ЧЕЛЯБИНСК * ЧУ * ЭНЕРГОГАРАНТ * для ДОГОВОРОВ /А.Р. Мамедова/	 /К.В. Шуховцев/

Дата выдачи полиса: 22 ноября 2023 г.



Свидетельство СРО оценщика



Квалификационный аттестат. Оценка недвижимости



Диплом эксперта-оценщика



Сертификат соответствия судебного эксперта

avito.ru/tobolsk/garazhi_i_mashinomesta/garazh_23_m_1759398576

Гараж, 23 м²

300 000 ₽

[Добавить в избранное](#) [Сравнить](#) [Добавить заметку](#)



8 909 192-50-45

Максим

Частное лицо
На Авито с ноября 2012
[Документы проверены](#)



4 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

О гараже

Площадь: 23 м² Охрана: Да
Тип гаража: Кирпичный

Расположение

Тюменская обл., Тобольск

[Показать карту](#)

avito.ru/tobolsk/garazhi_i_mashinomesta/garazh_23_m_1759398576

Расположение

Тюменская обл., Тобольск

[Показать карту](#)

300 000 ₽

Описание

Продам гараж в ГСК "МОТОР" в хорошем состоянии. Земля в собственности

8 909 192-50-45

№ 1759398576 · 24 января в 11:41 · 757 просмотров (+1 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Максим

Частное лицо
На Авито с ноября 2012



avito.ru/tobolsk/garazhi_i_mashinomesta/garazh_24_m_3589178838

Гараж, 24 м²**150 000 ₽**

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



Без звонков
Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте! →

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Иван

Частное лицо
На Авито с ноября 2016

Эковклад: -6,35 тонн CO₂

Подписаться на продавца

О гараже

Площадь: 24 м²

Охрана: Да

Тип гаража: Кирпичный

Расположение

Тюменская обл., Тобольск, 22-й мкр-н, 3-й квартал, 2блок7

Показать карту ▾

avito.ru/tobolsk/garazhi_i_mashinomesta/garazh_24_m_3589178838

Расположение

Тюменская обл., Тобольск, 22-й мкр-н, 3-й квартал, 2блок7

Показать карту ▾

150 000 ₽**Описание**

Подробности по телефону. Торг при осмотре

Без звонков
Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

№ 3589178838 · 6 февраля в 07:43 · 1683 просмотра (+6 сегодня)

Пожаловаться

avito.ru/tobolsk/garazhi_i_mashinomesta/garazh_27_m_2912694602

Гараж, 27 м²

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

310 000 ₽

Без звонков
Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте! ▶

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Татьяна частное лицо
Агентство
На Авито с марта 2016



11 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

О гаражеПлощадь: 27 м²

Охрана: Да

Тип гаража: Кирпичный

Расположение

Тюменская обл., Тобольск, 22-й мкр-н, 2-й квартал, 1Вблок9

Показать карту ▾

avito.ru/tobolsk/garazhi_i_mashinomesta/garazh_27_m_2912694602

Расположение

Тюменская обл., Тобольск, 22-й мкр-н, 2-й квартал, 1Вблок9

Показать карту ▾

310 000 ₽**Описание**

Продам гараж в ГК "Перекресток", пр-т Дзираева, недалеко от федеральной трассы на г. Ханты-Мансийск. Видеонаблюдение в кооперативе, ямы нет, свет есть. Требуется ремонт кровли, пол частично требует внимания.

Без звонков
Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте! ▶

№ 2912694602 · 21 января в 16:20 · 2216 просмотров (+3 сегодня)

Пожаловаться

avito.ru/tobolsk/garazhi_i_mashinomesta/garazh_24_m_3739135333

Гараж, 24 м²

♥ Добавить в избранное ≡ Сравнить 📌 Добавить заметку



280 000 ₽

8 982 941-14-48

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте! ▶

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Алексей Бакшеев
Частное лицо
На Авито с декабря 2020



Подписаться на продавца

О гараже

Площадь: 24 м²

Охрана: Да

Тип гаража: Кирпичный

Расположение

Тюменская обл., Тобольск, 22-й мкр-н, 2-й квартал, 1Вблок7

Показать карту ▾

avito.ru/tobolsk/garazhi_i_mashinomesta/garazh_24_m_3739135333

Расположение

Тюменская обл., Тобольск, 22-й мкр-н, 2-й квартал, 1Вблок7

Показать карту ▾

280 000 ₽

Описание

Крыша не бежит, овощная яма есть, если не отвечаю на звонки пишем тут, не всегда есть возможность ответить на звонок в связи с работой

8 982 941-14-48

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

№ 3739135333 · 21 января в 22:59 · 529 просмотров (+3 сегодня)

Пожаловаться

Спросите у продавца