



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.  
08.12.2023 г.

## Выписка из отчета №0812230712

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Нежилое помещение, общая площадь: 2,7 кв.м, кадастровый номер 72:23:0427001:13574, адрес: Тюменская область, город Тюмень, улица Московский тракт, дом 150, помещение № 30

Дата оценки: 08.12.2023 г.

### Общая информация

Заказчик	♦ Сергиенко Светлана Данисовна
Правообладатель	♦ Косоногов Александр Евгеньевич
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>	<table border="1" style="width: 100%;"> <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>72:23:0427001:13574</td> </tr> <tr> <td>общая площадь</td> <td>2,7 кв.м</td> </tr> <tr> <td>адрес</td> <td>Тюменская область, город Тюмень, улица Московский тракт, дом 150, помещение № 30</td> </tr> <tr> <td>доля в праве</td> <td>100</td> </tr> <tr> <td>материал стен дома</td> <td>кирпич</td> </tr> <tr> <td>год постройки</td> <td>Данные не предоставлены</td> </tr> </tbody> </table>	Наименование параметра	Значение параметра	<b>Нежилое помещение</b>		кадастровый номер	72:23:0427001:13574	общая площадь	2,7 кв.м	адрес	Тюменская область, город Тюмень, улица Московский тракт, дом 150, помещение № 30	доля в праве	100	материал стен дома	кирпич	год постройки	Данные не предоставлены
Наименование параметра	Значение параметра																
<b>Нежилое помещение</b>																	
кадастровый номер	72:23:0427001:13574																
общая площадь	2,7 кв.м																
адрес	Тюменская область, город Тюмень, улица Московский тракт, дом 150, помещение № 30																
доля в праве	100																
материал стен дома	кирпич																
год постройки	Данные не предоставлены																
<b>Дата оценки</b>	♦ 08.12.2023г.																
<b>Результаты оценки, полученные при использовании:</b>	♦ – доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 146 000 руб. – затратного подхода: не применялся																
<b>Согласование результатов</b>	♦ Не требуется в связи с использованием только одного подхода к оценке																



Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки	♦ 146 000 руб. (сто сорок шесть тысяч)
--	--

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

**146 000 руб. (сто сорок шесть 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/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_3.1_m_3103230266">https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_3.1_m_3103230266</a>	<a href="https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/klado_vka_5.2_m_3692318194">https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/klado_vka_5.2_m_3692318194</a>	<a href="https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_3.7_m_2638007487">https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_3.7_m_2638007487</a>
Цена продажи	руб./м <sup>2</sup>		200 000	350 000	180 000
Общая площадь	м <sup>2</sup>	2,7	3,1	5,2	3,7
Цена 1 м2 площади			64 516	67 308	48 649
Совершенная сделка или предложение			предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-10,0	-10,0	-10,0
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		58 064	60 577	43 784
Переданные имущественные права		полное	полное	полное	полное
Корректировка	%		0%	0%	0%
Условия рынка (время предложения)		дек.23	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>	2,7	3,1	5,2	3,7
Корректировка			0%	0%	0%
Местоположение		Тюменская область, город Тюмень, улица Московский тракт, дом 150, помещение № 30	Тюменская область, Тюмень, ул. Фармана Салманова, 10	Тюменская область, Тюменский р-н, д. Дударева, ул. Сергея Джанбровского, 19	Тюменская область, Тюмень, Ставропольская ул., 160
Корректировка	%		0%	0%	0%
Назначение объекта		Универсальные производственно-складские объекты	Универсальные производственно-складские объекты	Универсальные производственно-складские объекты	Универсальные производственно-складские объекты
Корректировка			0%	0%	0%
Расположение объекта		Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное
Корректировка			0%	0%	0%



Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты сравнения		
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		0	0	0
Состояние объекта		Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		0	0	0
Этаж		1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Корректировка			0%	0%	0%
Сумма корректировок			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		58 064	60 577	43 784
Выводы:					
Стоимость объекта	руб./м <sup>2</sup>	<b>54 142</b>			
Стоимость объекта	руб.	<b>146 000</b>			



**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.

<b>СТРАХОВЩИК:</b>	<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>
 _____ /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:** 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 231900-035-000025 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. _____ /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/tyumen/kommercheskaya\_nedvizhimost/sklad\_3.1\_m\_3103230266

**Склад, 3.1 м<sup>2</sup>**
[♥ Добавить в избранное](#)
[☰ Сравнить](#)
[📌 Добавить заметку](#)

**Онлайн-показ**  
 Можно посмотреть по видеосвязи
**200 000 Р** ▾64 516 Р за м<sup>2</sup>  
или предложите свою цену

8 909 184-85-34

**Написать сообщение**  
 Отвечает за несколько часов
**Спросите у продавца**

Здравствуйте! ▶

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Иван

Частное лицо  
На Авито с мая 2017

Документы проверены

Эковклад: -32.2 тонн CO<sub>2</sub>

8 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

**О помещении**
 Отдельный вход: есть  
 Общая площадь: 3.1 м<sup>2</sup>  
 Этаж: 20  
 Высота потолков: 5 м

 Отделка: без отделки  
 Отопление: центральное  
 Тип сделки: продажа
**Расположение**

Тюменская область, Тюмень, ул. Фармана Салманова, 10

avito.ru/tyumen/kommercheskaya\_nedvizhimost/sklad\_3.1\_m\_3103230266

**Расположение**Тюменская область, Тюмень, ул. Фармана Салманова, 10  
р-н Калининский[Показать карту](#) ▾**Описание**

Теплая и сухая кладовка на 20 этаже. Квартиру продали, кладовка осталась. Продаем за ненадобностью. С документами все в порядке, в собственности, выписка из реестра имеется. Возможен обмен по предложению. Можно оплатить кредиткой в магазине, безналom без НДС и другие варианты.

**О здании**

Готовность: в эксплуатации

Тип здания: жилой дом

**200 000 Р** ▾64 516 Р за м<sup>2</sup>  
или предложите свою цену

8 909 184-85-34

**Написать сообщение**  
 Отвечает за несколько часов
**Спросите у продавца**

Здравствуйте! ▶

Ещё продаёте?

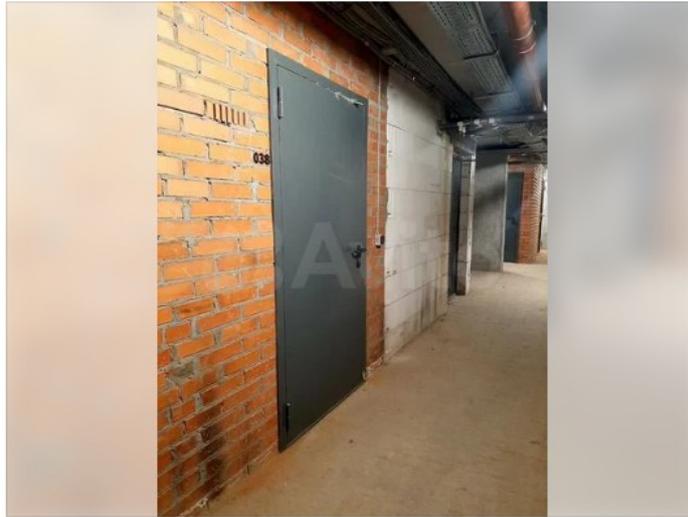
Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

№ 3103230266 · 20 ноября в 11:17 · 630 просмотров (+5 сегодня)

[Пожаловаться](#)

avito.ru/tyumen/kommercheskaya\_nedvizhimost/kladovka\_5.2\_m\_3692318194

**Кладовка, 5.2 м²**
[♥ Добавить в избранное](#)
[☰ Сравнить](#)
[📌 Добавить заметку](#)
**350 000 ₽** ▾67 308 ₽ за м²  
или [предложите свою цену](#)**Онлайн-показ**  
Можно посмотреть по видеосвязи

8 982 560-71-64

**Написать сообщение**  
Отвечает за несколько часов**Спросите у продавца**

Здравствуйте! ➤

**Ещё продаёте?****Торг уместен?****Когда можно посмотреть?****Элиана**Частное лицо  
На Авито с июня 2014[Документы проверены](#)[Эковклад: -7,15 тонн CO₂](#)

43 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)**О помещении**

Вход: с улицы

Общая площадь: 5.2 м²

Этаж: цокольный

Высота потолков: 2.6 м

Отделка: без отделки

Отопление: автономное

Тип сделки: продажа

avito.ru/tyumen/kommercheskaya\_nedvizhimost/kladovka\_5.2\_m\_3692318194

**Расположение**Тюменская область, Тюменский р-н, д. Дударева, ул. Сергея  
Джанбровского, 19[Показать карту ▾](#)**350 000 ₽** ▾67 308 ₽ за м²  
или [предложите свою цену](#)

8 982 560-71-64

**Написать сообщение**  
Отвечает за несколько часов**Спросите у продавца**

Здравствуйте! ➤

**Ещё продаёте?****Торг уместен?****Когда можно посмотреть?****Элиана**Частное лицо  
На Авито с июня 2014[Документы проверены](#)[Эковклад: -7,15 тонн CO₂](#)

43 объявления пользователя

**Описание**

Продаётся кладовая в жилом доме ЖК "КварталнаМосковском" площадью 5,2 кв.м от собственника!

У вас появилась отличная возможность приобрести пространство для хранения в самом сердце жилого дома. Наша кладовая предлагает удобство и безопасность для хранения ваших вещей.

Кладовая расположена в тихом и уютном жилом комплексе, обеспечивая максимальную приватность и безопасность. Она идеально подходит для хранения дополнительных вещей, инструментов, снаряжения, велосипедов и всего, что вам требуется, чтобы освободить свое жилое пространство. Документы готовы к продаже.

**О здании**Готовность: в эксплуатации  
Тип здания: жилой домПарковка: на улице, бесплатная,  
подходит для грузового транспорта

№ 3692318194 · 19 ноября в 20:37 · 113 просмотров (+1 сегодня)

[Пожаловаться](#)

avito.ru/tyumen/kommercheskaya\_nedvizhimost/svobodnogo\_naznacheniya\_3.7\_m\_2638007487

## Свободного назначения, 3.7 м<sup>2</sup>

Добавить в избранное Сравнивать Добавить заметку

180 000 ₽

48 649 ₽ за м<sup>2</sup>



Онлайн-показ  
Можно посмотреть по видеосвязи

8 909 742-52-11

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

ГК СтройМир, коммерческие помещения

Компания

На Авито с июня 2021

Завершено 37 объявлений

Реквизиты проверены



24 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
ГК СтройМир

### О помещении

Вход: со двора

Общая площадь: 3.7 м<sup>2</sup>

Этаж: цокольный

Отделка: чистовая

Отопление: центральное

Тип сделки: продажа

## Расположение

Тюменская область, Тюмень, Ставропольская ул., 160  
р-н Калининский

[Показать карту](#)

## Описание

Кладовые помещения (нежилые!) от Застройщика по адресу ул. Ставропольская, 160 и ул. Ставропольская, 160/1

Площадь от 3,7 м2 до 6,8 м2. Стоимость от 180 000 руб.

Есть возможность приобрести кладовую в рассрочку 0% на 2 года, без первоначального взноса.

Пример расчета платежа:

Стоимость кладовки: 180 000 Р

Срок рассрочки: 24 месяцев

Вариант 1: С первоначальным взносом

Первоначальный взнос: 30 000 Р

Ежемесячный платеж:

$(155\ 000 - 30\ 000) / 24 = 6\ 250\ Р$

Вариант 2: Без первоначального взноса

Ежемесячный платеж

$155\ 000 / 24 = 7\ 500\ Р$

Рассрочку предоставляет Застройщик, без участия банка.

Звоните, расскажем подробнее и проведем показ!

## О здании

Готовность: в эксплуатации

Парковка: на улице

Тип здания: жилой дом

# 180 000 Р

48 649 Р за м<sup>2</sup>

8 909 742-52-11

[Написать сообщение](#)

Отвечает за несколько часов

## Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

ГК СтройМир, коммерческие  
помещения

Компания

На Авито с июня 2021

Завершено 37 объявлений

[Реквизиты проверены](#)



24 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо  
ГК СтройМир

№ 2638007487 · 21 ноября в 09:13 · 7239 просмотров (+8 сегодня)

[Пожаловаться](#)