




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.
09.11.2023г.

Выписка из отчета №0911230873

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Здание, расположенное на земельном участке: назначение здания: гараж, площадь здания: 42,0 кв.м, кадастровый номер здания: 72:24:0304002:2287, площадь участка: 50,0 кв.м., кадастровый номер участка: 72:24:0304002:1691, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование участка: Для размещения индивидуальных гаражей, адрес: Тюменская область, г. Тобольск, ул. С. Ремезова, № 121в, гараж 42, доля в праве: 100.
Дата оценки: 09.11.2023г.

Общая информация

Заказчик	♦ Королева Евгения Леонидовна
Правообладатель	♦ Барсебян Арцруни Мишаевич
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.• Высшее техническое образование, окончил Челябинскую государственную агроинженерную академию, квалификация –



	<p>инженер.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 СЭИС № 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	◆ [<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%;">Значение параметра</th> <th style="width: 50%;">Наименование параметра</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">Здание, расположенное на земельном участке</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">гараж</td> <td style="text-align: center;">назначение здания</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">42,0 кв.м</td> <td style="text-align: center;">площадь здания</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">72:24:0304002:2287</td> <td style="text-align: center;">кадастровый номер здания</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">50,0</td> <td style="text-align: center;">площадь участка</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">72:24:0304002:1691</td> <td style="text-align: center;">кадастровый номер участка</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Земли населенных пунктов</td> <td style="text-align: center;">категория земель</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Для размещения индивидуальных гаражей</td> <td style="text-align: center;">разрешенное использование участка</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Тюменская область, г. Тобольск, ул. С. Ремезова, № 121в, гараж 42</td> <td style="text-align: center;">адрес</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Кирпич</td> <td style="text-align: center;">материал стен здания</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">100</td> <td style="text-align: center;">доля в праве</td> </tr> </tbody> </table>		Значение параметра	Наименование параметра	Здание, расположенное на земельном участке		гараж	назначение здания	42,0 кв.м	площадь здания	72:24:0304002:2287	кадастровый номер здания	50,0	площадь участка	72:24:0304002:1691	кадастровый номер участка	Земли населенных пунктов	категория земель	Для размещения индивидуальных гаражей	разрешенное использование участка	Тюменская область, г. Тобольск, ул. С. Ремезова, № 121в, гараж 42	адрес	Кирпич	материал стен здания	100	доля в праве
	Значение параметра	Наименование параметра																									
	Здание, расположенное на земельном участке																										
	гараж	назначение здания																									
	42,0 кв.м	площадь здания																									
	72:24:0304002:2287	кадастровый номер здания																									
	50,0	площадь участка																									
	72:24:0304002:1691	кадастровый номер участка																									
	Земли населенных пунктов	категория земель																									
	Для размещения индивидуальных гаражей	разрешенное использование участка																									
	Тюменская область, г. Тобольск, ул. С. Ремезова, № 121в, гараж 42	адрес																									
	Кирпич	материал стен здания																									
100	доля в праве																										
Дата оценки		◆ 09.11.2023г.																									



Результаты оценки, полученные при использовании:	♦ – доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 690 000 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	♦ 690 000 руб.(шестьсот девяносто тысяч)

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

690 000 руб.(шестьсот девяносто тысяч)

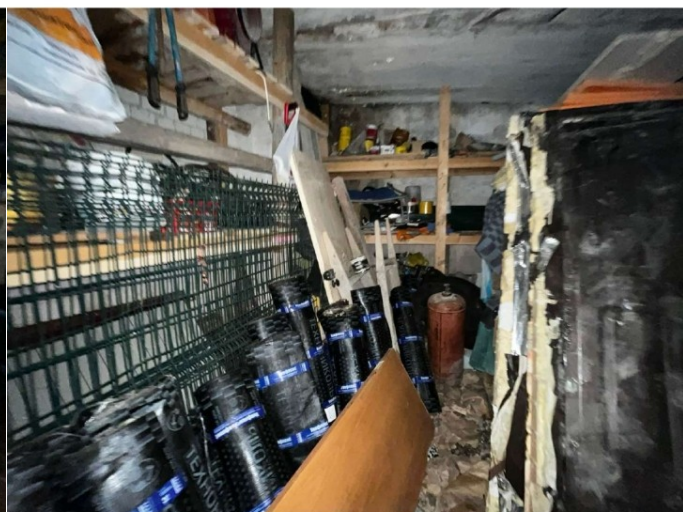
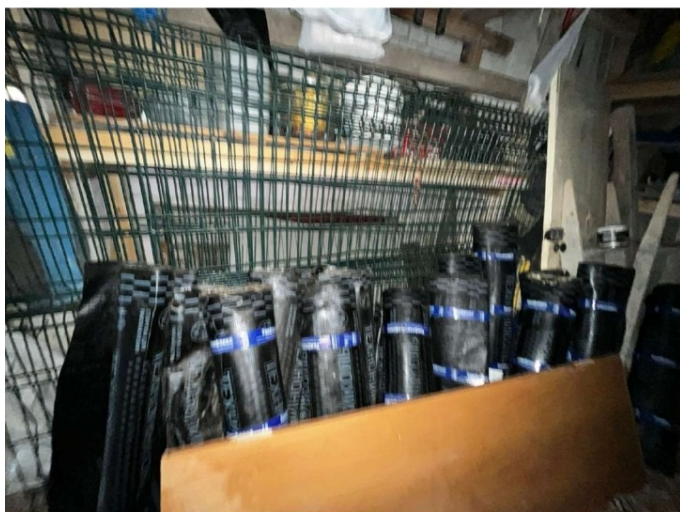
Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович

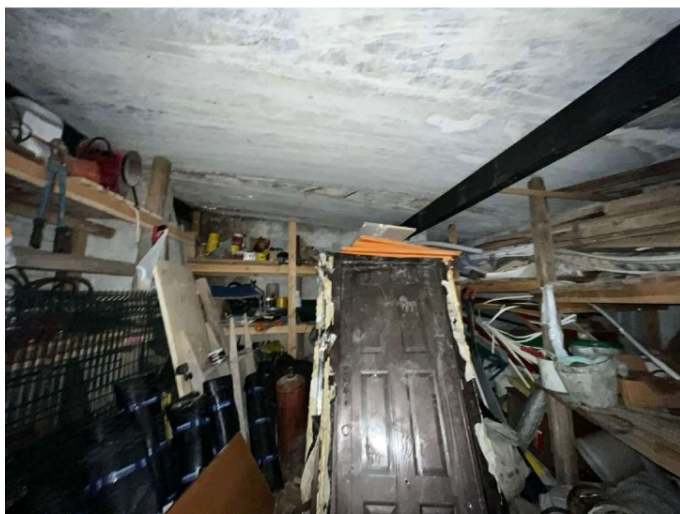




Приложение. Расчетная таблица.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1		Объект-аналог №2		Объект-аналог №3		Объект-аналог №4	
Источник информации		https://www.avito.ru/tobolsk/garazhi_i_mashinomesta/garazh_23_m_3578274160		https://www.avito.ru/tobolsk/garazhi_i_mashinomesta/garazh_26_m_3347724171		https://www.avito.ru/tobolsk/garazhi_i_mashinomesta/garazh_24_m_3626169420		https://www.avito.ru/tobolsk/garazhi_i_mashinomesta/garazh_27_m_3279248578	
Адрес	Тюменская область, г. Тобольск, ул. С. Ремезова, № 121в, гараж 42	Тюменская область, Тобольск, ул. Семёна Ремезова, 153А	0%	Тюменская область, Тобольск, ул. Семёна Ремезова, 125Г	0%	Тюменская область, Тобольск, 7-й микрорайон, 19В	0%	Тюменская область, Тобольск, ул. Семёна Ремезова, 111В	0%
Цена предложения, руб.		330 000		450 000		500 000		450 000	
Цена 1 кв.м, руб.		14 348		17 308		20 833		16 667	
Уторговывание		-5,0%		-5,0%		-5,0%		-5,0%	
Скорректированная цена		13 630		16 442		19 792		15 833	
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	42	23	0%	26	0%	24	0%	27	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.		13 630		16 442		19 792		15 833	
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.								16 424	
Стоимость Объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб.								689 808	
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. (округленно)								690 000	
Рыночная стоимость земельного участка, руб. (14% согласно данным сайта СтатРиелт)								97 000	
Стоимость гаража, без учета стоимости земельного участка, руб.								593 000	







**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 221900-035-000022
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 (ком): 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, заключаемому договору на проведение оценки, и (или) третьим лицам.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщиков является установленный наступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба заказчику или третьим лицам действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.

Выгодоприобретатели: заказчик по договору на проведение оценки и/или третья лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении последней 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 221900-035-000022 от 25.11.2022 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

Настоящий Полис действует с «01» декабря 2022г. по «30» ноября 2023г.
Настоящий Полис страхования вступает в силу в 00 часов дня, следующего за днем поступления страховой премии в полном размере на расчетный счет Страховщика.

Нынешней частью настоящего Полиса является:
Договор N 221900-035-000022 от 25.11.2022 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

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

Дата выдачи полиса: 25.11.2022 г.

Полис страхования ответственности оценщика



Свидетельство СРО оценщика



Квалификационный аттестат. Оценка недвижимости



Диплом эксперта-оценщика



Сертификат соответствия судебного эксперта

avito.ru/tobolsk/garazhi_i_mashinomesta/garazh_23_m_3578274160

Гараж, 23 м²

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



330 000 ₹

или предложите свою цену

8 912 077-84-76

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➤

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Алексей

Частное лицо

На Авито с июня 2017



Подписаться на продавца

О гараже

Площадь: 23 м²

Охрана: Нет

Тип гаража: Железобетонный

Расположение

Тюменская область, Тобольск, ул. Семёна Ремезова, 153А

[Показать карту](#)

avito.ru/tobolsk/garazhi_i_mashinomesta/garazh_23_m_3578274160

Расположение

Тюменская область, Тобольск, ул. Семёна Ремезова, 153А

[Показать карту](#)

330 000 ₹

или предложите свою цену

Описание

Есть свет и яма, гараж и земля в собственности,
Небольшой торг реальному покупателю.

8 912 077-84-76

Написать сообщение

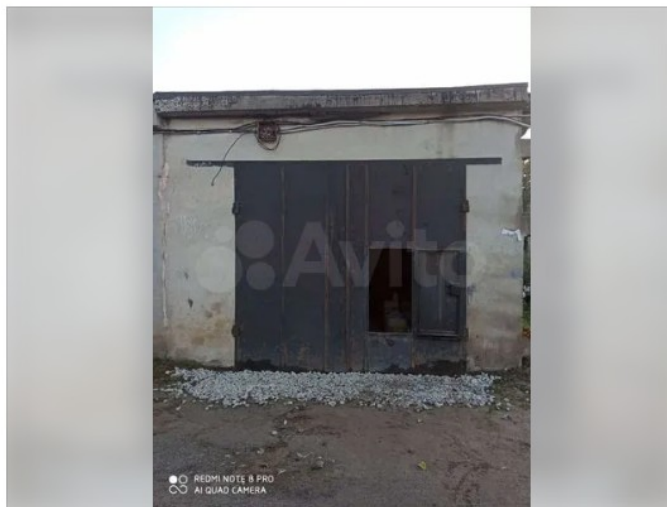
№ 3578274160 - вчера в 13:27 · 1271 просмотр (+19 сегодня)

[Пожаловаться](#)

avito.ru/tobolsk/garazhi_i_mashinomesta/garazh_26_m_3347724171

Гараж, 26 м²
[Добавить в избранное](#)
[Сравнить](#)
[Добавить заметку](#)
450 000 ₽

или предложите свою цену



8 912 390-58-37

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуй!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Наталья

Частное лицо

На Авито с февраля 2023

Н

10 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

О гаражеПлощадь: 26 м²

Охрана: Да

Тип гаража: Кирпичный

Расположение

Тюменская область, Тобольск, ул. Семёна Ремезова, 125Г

[Показать карту](#)

avito.ru/tobolsk/garazhi_i_mashinomesta/garazh_26_m_3347724171

Расположение

Тюменская область, Тобольск, ул. Семёна Ремезова, 125Г

[Показать карту](#)**450 000 ₽**

или предложите свою цену

Описание

Продается гараж и земля (в собственности) 26 м² в черте города. (без долгов) свет есть дороги чистят регулярно зимой.

Собственник.

Гараж хороший, свободный имеются прочные широкие стеллажи.

Причина продажи (переезд в другой город) Стены оштукатуренные, крыша не бежит, размеры ворот (в-2.4 ш- 2.55)

8 912 390-58-37

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуй!

№ 3347724171 - 4 ноября в 19:52 - 1176 просмотров (+7 сегодня)

[Пожаловаться](#)

avito.ru/tobolsk/garazhi_i_mashinomesta/garazh_24_m_3626169420
Гараж, 24 м²
[♥ Добавить в избранное](#)
[☰ Сравнить](#)
[📌 Добавить заметку](#)
500 000 ₽

8 982 961-56-35

[Написать сообщение](#)
Спросите у продавцаЗдравствуйте! [➔](#)
[Ещё продаёте?](#)
[Торг уместен?](#)
[Когда можно посмотреть?](#)

Руслан

Частное лицо

На Авито с марта 2012

[Документы проверены](#)

P

[Подписаться на продавца](#)
О гараже

Площадь: 24 м²

Охрана: Нет

Тип гаража: Кирпичный

Расположение

Тюменская область, Тобольск, 7-й микрорайон, 19В

[Показать карту](#)
avito.ru/tobolsk/garazhi_i_mashinomesta/garazh_24_m_3626169420
Расположение

Тюменская область, Тобольск, 7-й микрорайон, 19В

[Показать карту](#)
500 000 ₽**Описание**

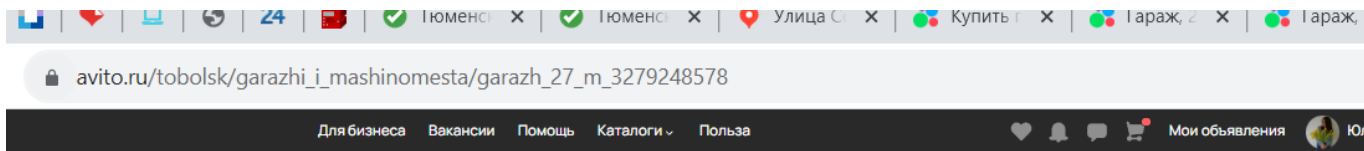
Продам гараж в кооперативе "Доминго". Электричество есть. Крыша отремонтирована. Пол плитка. Соответствует фотографиям. Все документы в порядке. Гараж и земля под гаражом в собственности! Есть возможность подключения газа (газовая труба за задней стеной). Собственник! Цена без торга!!!

8 982 961-56-35

[Написать сообщение](#)
Спросите у продавцаЗдравствуйте! [➔](#)

№ 3626169420 · сегодня в 13:52 · 673 просмотра (+18 сегодня)

[Пожаловаться](#)

[Все категории](#)

Поиск по объявлениям

[Главная](#) > [Гаражи и машиноместа](#) > [Купить](#) > [Гаражи](#) > Железобетонный

Гараж, 27 м²

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

О гараже

Площадь: 27 м²

Охрана: Да

Тип гаража: Железобетонный

Расположение

Тюменская область, Тобольск, ул. Семёна Ремезова, 111В

[Показать карту](#)

Описание

Интересует обмен на равноценный в 10 мкр. Кооператив Заря.

Приватизированный. Размер 4,5х6х. Ворота 2,3х3. Бетонный пол. Крыша накрыта профнастилом. Яма-погреб большая 2 на 2 м. Стеллажи есть. Охрана, электричество.

№ 3279248578 · 11 октября в 15:38 · 186 просмотров (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)**450 000 ₽**

или предложите свою цену

8 982 760-55-70

[Написать сообщение](#)

Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте! [➤](#)[Ещё продаёте?](#)[Торг уместен?](#)[Когда можно посмотреть?](#)

Вася

Частное лицо

На Авито с ноября 2014

Эковклад: -445 кг CO₂

B

7 объявлений пользователя