



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.  
15.02.2024г.

## Выписка из отчета №1502241831

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Нежилое здание, расположенное на земельном участке: назначение: гараж, площадь здания: 31,0 кв.м, кадастровый номер: 86:22:0001002:1122, земельный участок, площадь участка: 33,0 кв.м., кадастровый номер участка: 86:22:0001002:467, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование участка: Для размещения гаража, адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Югорск, ул. Гастелло, 30 «А», ГТ «Кедр», гараж 404, доля в праве: 100

Дата оценки: 15.02.2024г.

### Общая информация

Заказчик	♦ Сергиенко Светлана Данисовна
Правообладатель	♦ Вохмянин Артем Александрович
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></ul>



	<ul style="list-style-type: none"> <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 государственную агроинженерную академию, квалификация – инженер.</li> <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 СЭСИС № 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>	◆ [	<b>Значение параметра</b>		<b>Наименование параметра</b>
	<b>Сооружение, расположенное на земельном участке</b>			
	гараж	назначение здания		
	31,0 кв.м	площадь здания		
	86:22:0001002:1122	кадастровый номер здания		
	33,0	площадь участка		
	86:22:0001002:467	кадастровый номер участка		
	Земли населенных пунктов	категория земель		
	Для размещения гаража	разрешенное использование участка		
	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Югорск, ул. Гастелло, 30 «А», ГТ «Кедр», гараж 404	адрес		
	Кирпич	материал стен здания		



	100	доля в праве
<b>Дата оценки</b>	♦ 15.02.2024г.	
<b>Результаты оценки, полученные при использовании:</b>	♦ – доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 140 000 руб. – затратного подхода: не применялся	
<b>Согласование результатов</b>	♦ Не требуется в связи с использованием только одного подхода к оценке	
<b>Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки</b>	♦ <b>140 000 руб.(сто сорок тысяч)</b>	

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

**140 000 руб.(сто 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	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Югорск, ул. Гастелло, 30 "А", ГТ "Кедр", гараж 404	<a href="https://www.avito.ru/yugorsk/garazhi_i_mashinomesta/garazh_2_8_m_2890852422">https://www.avito.ru/yugorsk/garazhi_i_mashinomesta/garazh_2_8_m_2890852422</a>		<a href="https://www.avito.ru/yugorsk/garazhi_i_mashinomesta/garazh_25_m_3501701072">https://www.avito.ru/yugorsk/garazhi_i_mashinomesta/garazh_25_m_3501701072</a>		<a href="https://www.avito.ru/yugorsk/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_3705925927">https://www.avito.ru/yugorsk/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_3705925927</a>		<a href="https://www.avito.ru/yugorsk/garazhi_i_mashinomesta/garazh_18_m_3508282805">https://www.avito.ru/yugorsk/garazhi_i_mashinomesta/garazh_18_m_3508282805</a>	
Адрес		Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО, Югорск, ГТ "Кедр"	0%	Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО, Югорск, ГТ „КОЛОС,,	0%	Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО, Югорск, ГТ "Кедр"	0%	Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО, Югорск, ГТ "Кедр"	0%
Цена предложения, руб.		150 000		130 000		150 000		80 000	
<b>Цена 1 кв.м, руб.</b>		<b>5 357</b>		<b>5 200</b>		<b>5 000</b>		<b>4 444</b>	
Уторговывание		-10,0%		-10,0%		-10,0%		-10,0%	
Скорректированная цена		4 821		4 680		4 500		4 000	
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	31	28	0%	25	0%	30	0%	18	0%
Состояние отделки	Удовлетворительно	Удовлетворительное	0%	Удовлетворительно	0%	Удовлетворительное	0%	Удовлетворительное	0%
<b>Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.</b>		<b>4 821</b>		<b>4 680</b>		<b>4 500</b>		<b>4 000</b>	
Количество внесенных корректировок		1		1		1		1	
<b>Вес</b>		<b>0,2500</b>		<b>0,2500</b>		<b>0,2500</b>		<b>0,2500</b>	
<b>Среднеарифметическое значение рыночной стоимости 1 кв.м. сопоставимых объектов, руб./кв.м.</b>									<b>4 500</b>
<b>Стоимость Объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб.</b>									<b>139 500</b>
<b>Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. (округленно)</b>									<b>140 000</b>
<b>Рыночная стоимость земельного участка, руб. (16% согласно данным сайта СтатРиелт)</b>									<b>22 000</b>
<b>Стоимость гаража, без учета стоимости земельного участка, руб.</b>									<b>118 000</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:** 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 АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «СТРАХОВАТЕЛЬ» 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/yugorsk/garazhi\_i\_mashinomesta/garazh\_28\_m\_2890852422

## Гараж, 28 м<sup>2</sup>

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



150 000 ₽

8 982 210-26-63

[Написать сообщение](#)

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Ещё продаёте?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

инга фесенко

Частное лицо

На Авито с марта 2023

И

[Подписаться на продавца](#)

### О гараже

Площадь: 28 м<sup>2</sup>

Охрана: Да

Тип гаража: Железобетонный

### Расположение

Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО, Югорск

[Показать карту](#)

avito.ru/yugorsk/garazhi\_i\_mashinomesta/garazh\_28\_m\_2890852422

### Расположение

Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО, Югорск

[Показать карту](#)

150 000 ₽

### Описание

Продаётся гараж г. Югорск, ул. Гастелло 30а, ГТ "Кедр" 28 кв.м. (собственность), земельный участок под гаражом 30 кв.м. (собственность), есть погреб, новые ворота, электричество. Цена 150 тыс.р.

8 982 210-26-63

[Написать сообщение](#)

### Спросите у продавца

№ 2890852422 · 18 января в 17:46 · 1228 просмотров (+2 сегодня)

[Пожаловаться](#)

avito.ru/yugorsk/garazhi\_i\_mashinomesta/garazh\_25\_m\_3501701072

## Гараж, 25 м<sup>2</sup>

Добавить в избранное   Сравнить   Добавить заметку



130 000 ₽

Без звонков  
Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение  
Онлайн

### Спросите у продавца

Здравствуйте! >

Ещё продаёте?   Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Дмитрий  
Частное лицо  
На Авито с февраля 2016  
Эквивалент: -197 кг CO<sub>2</sub>



4 объявления пользователя

Подписаться на продавца

### О гараже

Площадь: 25 м<sup>2</sup>

Охрана: Нет

Тип гаража: Кирпичный

### Расположение

Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО, Югорск

Показать карту

### Описание

Продаётся гараж в ГТ „КОЛОС„

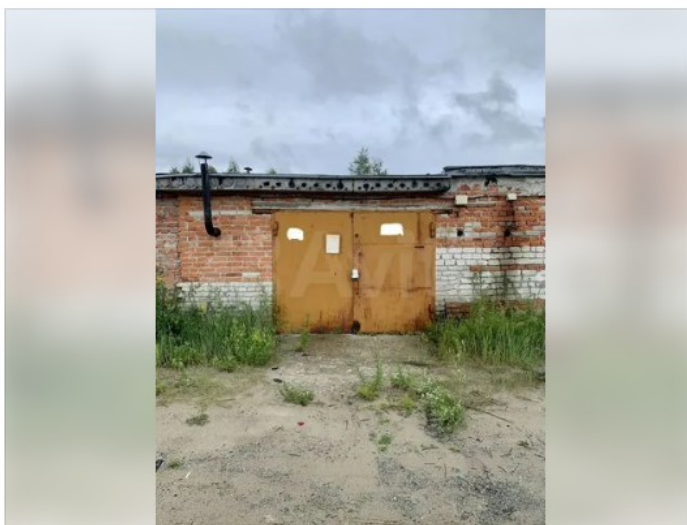
avito.ru/yugorsk/garazhi\_i\_mashinomesta/garazh\_30\_m\_3705925927

**Гараж, 30 м<sup>2</sup>**

♥ Добавить в избранное

☰ Сравнить

📌 Добавить заметку

**150 000 ₽**

8 982 880-48-29

**Написать сообщение**

Отвечает за несколько часов

**Спросите у продавца**

Здравствуйте! ➔

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Андрей

Частное лицо

На Авито с июля 2013

Документы проверены

Эковклад: -6,62 тонн CO<sub>2</sub>

15 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

**О гараже**Площадь: 30 м<sup>2</sup>

Охрана: Да

Тип гаража: Кирпичный

**Расположение**

Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО, г.о. Югорск

Показать карту

avito.ru/yugorsk/garazhi\_i\_mashinomesta/garazh\_30\_m\_3705925927

**Расположение**

Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО, г.о. Югорск

Показать карту

**150 000 ₽****Описание**

Продаю гараж в кооперативе «Кедр»

Состояние хорошее, не топит, крыша не бежит, ворота открываются, есть

электричество, земля в собственности

Есть овощная яма.

Освобожу после того как найдется покупатель.

8 982 880-48-29

**Написать сообщение**

Отвечает за несколько часов

**Спросите у продавца**

Здравствуйте! ➔

№ 3705925927 · 21 января в 08:03 · 956 просмотров (+6 сегодня)

Пожаловаться

avito.ru/yugorsk/garazhi\_i\_mashinomesta/garazh\_18\_m\_3508282805

**Гараж, 18 м<sup>2</sup>**
[Добавить в избранное](#)
[Сравнить](#)
[Добавить заметку](#)
**80 000 ₽**

8 982 511-24-07

[Написать сообщение](#)**Спросите у продавца**Здравствуйте! [➤](#)[Ещё продаёте?](#)[Торг уместен?](#)[Когда можно посмотреть?](#)

Максим Журавлев

Частное лицо

На Авито с декабря 2019

M

3 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)**О гараже**Площадь: 18 м<sup>2</sup>

Охрана: Да

Тип гаража: Железобетонный

**Расположение**

Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО, Югорск

[Показать карту](#)

avito.ru/yugorsk/garazhi\_i\_mashinomesta/garazh\_18\_m\_3508282805

**Расположение**

Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО, Югорск

[Показать карту](#)**80 000 ₽****Описание**

Продается гараж 18 квадратных метров

Гаражный кооператив «Кедр»

Нюансы: обвалилась яма (фото предоставлено), шкафы и полки остаются

8 982 511-24-07

[Написать сообщение](#)**Спросите у продавца**Здравствуйте! [➤](#)

№ 3508282805 · 28 января в 22:10 · 1362 просмотра (+4 сегодня)

[Пожаловаться](#)