

Утверждаю

ООО «Центр Судебной Экспертизы»

Шуховцев К. В.

28 июня 2023 г.

**Основные факты и выводы**

Описание объекта оценки	Наименование	Вид права	Назначение	Общая площадь, кв.м.	Этаж	Кадастровый номер
	Жилое помещение	право собственности	Квартира	39,2	1	67:21:0170101:420
	Наличие неутвержденной перепланировки		Наличие обременений		Характер обременений	
	Данные не предоставлены		отсутствуют			
	Материал несущих стен здания, в котором расположено оцениваемое помещение		Этажность	Год постройки / Год ввода в эксплуатацию	Год капитального ремонта	
	Деревянные		1	1968	Нет сведений	
Адрес объекта оценки	Смоленская область, р-н Угранский, д. Мытишино, д б/н, кв. 2					
Цель оценки	Определение рыночной стоимости имущества					
Заказчик оценки	Стоян Роман Сергеевич (ИНН 745310520162, СНИЛС 13615578971, рег.номер 20005, адрес для направления корреспонденции финансовому управляющему: 454100, Челябинская область, г.Челябинск, ул. 40-летия Победы, дом № 5, а/я 9566) – член Ассоциация "Саморегулируемая организация арбитражных управляющих "Меркурий" (ОГРН 1037710023108, ИНН 7710458616, адрес: 125047, г. Москва, ул. Тверская-Ямская 4-Я, д. 2/11, стр. 2)					
Исполнитель оценки	Форма	Наименование	Место нахождения, контактная информация		ОГРН, дата присвоения ОГРН	
	ООО	«Центр Судебной Экспертизы»	г. Челябинск, ул. Яблочкина, д. 3, пом. 1, каб. 2 60л.: 8 800 550 10 92		1117447014354 от «22» сентября 2011 г.	
Сведения об оценщиках, выполнивших оценку	Стаж работы	Номер в реестре членов СРО	Краткое наименование СРО	Реквизиты документов оценщика		
				о членстве в СРО	полиса обязательного страхования гражданской ответственности	о получении профессиональных знаний
Шуховцев Кирилл Вячеславович	с 01.02.2016г.	1538	Ассоциация «МСО»	Свидетельство от 20.12.2022г. Ассоциация "Межрегиональный союз оценщиков"	ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ», страховой полис № 221900-035-000022, страховая сумма: 5 000 000 рублей, дата выдачи: 25.11.2022г., срок действия полиса: с 01.12.2022г. по 30.11.2023г.	Диплом о проф. переподготовке 743100168174 от 08.10.2020г., выдан ФГБОУ ВО "Челябинский государственный университет"; Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 034548-1 от 11.11.2022г.

Даты	Осмotra объекта	Оценки	Составления заключения
		Осмотр не производился	28.06.2022г.
Результаты расчёты рыночной стоимости при применении	Сравнительного подхода (в рублях)	Доходного подхода (в рублях)	Затратного подхода (в рублях)
	470 100,00	не применялся	не применялся
Итоговое значение стоимости	<b>Рыночная стоимость права собственности на жилое помещение</b>		
	470 100,00 (Четыреста семьдесят тысяч сто) рублей, без учета НДС		

Оценщик

**Шуховцев Кирилл Вячеславович**



Директор

**Шуховцев Кирилл Вячеславович**



М.П.



Таблица – Расчет стоимости жилого помещения

<b>Показатели</b>	<b>Объект оценки</b>	<b>Аналог 1</b>	<b>Аналог 2</b>	<b>Аналог 3</b>
<i>Источник информации</i>		<a href="https://www.avito.ru/vyazma/kvartiry/3-k_kvartira_592m_11et_2493577435">https://www.avito.ru/vyazma/kvartiry/3-k_kvartira_592m_11et_2493577435</a>	<a href="https://www.avito.ru/ugra/kvartiry/2-k_kvartira_503m_11et_2173593058">https://www.avito.ru/ugra/kvartiry/2-k_kvartira_503m_11et_2173593058</a>	<a href="https://www.avito.ru/holm-zhirkovskiy/kvartiry/2-k_kvartira_60m_11et_2430982409">https://www.avito.ru/holm-zhirkovskiy/kvartiry/2-k_kvartira_60m_11et_2430982409</a>
Стоимость (предложения) продажи		750 000,00	650 000,00	750 000,00
Стоимость кв.м		12 668,9	12 922,5	12 500,0
Общая площадь, кв.м	39,2	59,2	50,3	60,0
<i>Корректировка на торг, %</i>		-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная стоимость, руб.		712 500	617 500	712 500
Скорректированная цена, руб./кв.м		12 035	12 276	11 875
Адрес	Смоленская область, р-н Угранский, д. Мытишино, д б/н, кв. 2	Смоленская область, Вяземский р-н, д. Поляново, ул. Ленина, 1	Смоленская область, Угранский р-н, д. Вешки	Смоленская область, посёлок городского типа Холм-Жирковский, улица Карла Маркса, 54
<i>Корректировка на местоположение, %</i>		0	0	-16
Скорректированная цена, руб./кв.м		12 035	12 276	9 975
<b>Условия рынка (время предложения)</b>	28.04.2022г.	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		12 035,5	12 276,3	9 975,0
Расположение	Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного объекта не выявлено	Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного объекта не выявлено	Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного объекта не выявлено	Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного объекта не выявлено
<i>Корректировка на расположение (Наличие расположенных рядом объектов, снижающих/повышающих привлекательность объекта), %</i>		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		12 035,5	12 276,3	9 975,0
Условия финансирования		Денежные	Денежные	Денежные
<i>Корректировка на условия финансирования, %</i>		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		12 035,5	12 276,3	9 975,0
Право собственности	Полное	Полное	Полное	Полное
<i>Корректировка на право собственности, %</i>		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		12 035,5	12 276,3	9 975,0
Общая площадь кв.м	39,2	59,2	50,3	60,0
<i>Корректировка на право собственности</i>		1,06	1,03	1,06
Скорректированная цена, руб./кв.м		12 757,6	12 644,6	10 573,5
Материал стен	дерево	дерево	дерево	дерево
<i>Корректировка на материал стен, %</i>		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		12 757,6	12 644,6	10 573,5
Этаж/Этажность дома	1/1	1/1	1/1	1/1
<i>Корректировка на этаж, %</i>		0	0	0

<i>Показатели</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог 1</i>	<i>Аналог 2</i>	<i>Аналог 3</i>
Скорректированная цена, руб./кв.м		12 757,6	12 644,6	10 573,5
Физическое состояние	Простая отделка	Простая отделка	Простая отделка	Простая отделка
<i>Корректировка на физическое состояние, %</i>		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		12 757,6	12 644,6	10 573,5
Количество корректировок, шт.		2	2	2
Весовой коэффициент		1/3	1/3	1/3
Значение, руб.		4 253,00	4 215,00	3 525,00
<b>Скорректированная стоимость жилого помещения, руб./кв.м</b>	<b>11 993</b>			
<b>Рыночная стоимость жилого помещения, руб. (округл.)</b>	<b>470 100</b>			

Источники информации, опубликованные на сайте в сети Интернет

https://www.avito.ru/vyazma/kvartiry/3-k\_kvartira\_592m\_11et\_2493577435

Главная > Недвижимость > Квартиры > Купить > Вторичка > 3-комнатные

**3-к. квартира, 59,2 м², 1/1 эт.**

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку



**750 000 ₽**

12 869 ₽ за м²  
или [предложите свою цену](#)  
В ипотеку от 6 152 ₽/мес.  
[Посмотреть оиды](#)



8 910 760-93-70

**Написать сообщение**  
Отвечает за несколько часов

**Спросите у продавца**

Здравствуйте!

Ещё продаёте? | Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь  
Частное лицо

[Подписаться на продавца](#)

**О квартире**

- Количество комнат: 3
- Общая площадь: 59,2 м²
- Площадь кухни: 9 м²
- Этаж: 1 из 1
- Тип комнат: смежные
- Санузел: раздельный
- Окна: во двор, на улицу
- Ремонт: косметический
- Мебель: кухня, хранение одежды, спальные места
- Техника: холодильник
- Способ продажи: свободная

**Расположение**

Смоленская область, Вяземский р-н, д. Поляново, ул. Ленина, 1 [Показать карту](#)

**Описание**

Продаётся дом, за мат капитал или за наличные, количество комнат-3. Косметический двухлетний ремонт, дом без газа, печное отопление. Без удобств. Мебель остаётся в доме, по желанию вывезем. Возле дома все скошено, цветы. За домом следят. Приусадебный участок 30 соток. Рядом с домом школа и детский сад. Два магазина, Почта Торг уместен.

https://www.avito.ru/vyazma/kvartiry/3-k\_kvartira\_592m\_11et\_2493577435

**О доме**

- Тип дома: деревянный
- Этажей в доме: 1
- Пассажирский лифт: нет
- Грузовой лифт: нет
- Двор: закрытая территория
- Парковка: открытая во дворе

**750 000 ₽**

12 869 ₽ за м²  
или [предложите свою цену](#)  
В ипотеку от 6 152 ₽/мес.  
[Посмотреть оиды](#)



8 910 760-93-70

**Написать сообщение**  
Отвечает за несколько часов

**Ипотека со скидкой на Авито**

Стоимость жилья: 750 000 ₽ | Первый взнос: 150 000 ₽ | Срок ипотеки: 20 лет

Одна заявка в несколько банков

Банк	Процент	Сумма
Банк ВТБ	10,9%	6 152 ₽
Открытие	11,2%	6 271 ₽
АБ РОССИЯ	11,4%	6 357 ₽
Газпромбанк	11,7%	6 481 ₽

[Перейти к анкете](#) | Переходя к анкете, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

№ 2493577435 · 9 июня в 23:54 · 2240 просмотров (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)

**Похожие объявления**

**Спросите у продавца**

Здравствуйте!

Ещё продаёте? | Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь  
Частное лицо

Главная > Недвижимость > Квартиры > Купить > Вторичка > 2-комнатные  
**2-к. квартира, 50,3 м², 1/1 эт.**

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



Онлайн-показ  
Можно посмотреть по видеосвязи

**О квартире**

Количество комнат: 2  
Общая площадь: 50,3 м²  
Площадь кухни: 2 м²  
Этаж: 1 из 1  
Тип комнат: изолированные  
Санузел: раздельный  
Ремонт: косметический  
Способ продажи: свободная

**Расположение**

Смоленская область, Угранский р-н, д. Вешки [Показать карту](#)

**Описание**

Квартира в двухквартирном доме, в д. Лынозавод(Вешки), Угранский район. В соседней квартире никто не проживает. Квартира полностью пригодна для проживания, крыша-металлопрофиль, окна ПВХ, утеплены стены и пол, без удобств, но из дома выведена канализация, в квартире есть интернет. Остановка в шаговой доступности. В деревне есть школа, Администрация, почта, библиотека, кафе, 2 магазина. На территории расположен дровник, помещение для инвентаря и теплица. 650000р, можно за мат капитал, пишите, звоните все объясню подробно, кому интересно в личку скину больше фото снаружи и внутри.

**650 000 Р**

12 922 Р за м²  
или предложите свою цену  
В ипотеку от 5 332 Р/мес.  
[Посмотреть скидки](#)

8 915 650-86-63

[Написать сообщение](#)  
Отвечает за несколько часов

**Спросите у продавца**

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торгу уместно? Когда можно посмотреть?

Пользователь  
Частное лицо

Экологический вклад - 6760 кг CO<sub>2</sub>

[Подписаться на продавца](#)

**О доме**

Тип дома: деревянный  
Этажей в доме: 1  
Пассажирский лифт: нет  
Грузовой лифт: нет

**650 000 Р**

12 922 Р за м²  
или предложите свою цену  
В ипотеку от 5 332 Р/мес.  
[Посмотреть скидки](#)

**Ипотека со скидкой на Авито**

Стоимость жилья: 650 000 Р  
Первый взнос: 130 000 Р  
Срок ипотеки: 20 лет

Одна заявка в несколько банков

Банк ВТБ	Открытие	АБ РОССИЯ	Газпромбанк
10,9% 5 332 Р	11,2% 5 435 Р	11,4% 5 510 Р	11,7% 5 617 Р

[Перейти к анкете](#) Переходя к анкете, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

№ 2173593058 · 26 июня в 01:22 · 1148 просмотров (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)

8 915 650-86-63

[Написать сообщение](#)  
Отвечает за несколько часов

**Спросите у продавца**

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торгу уместно? Когда можно посмотреть?

Пользователь

Главная > Недвижимость > Квартиры > Купить > Вторичка > 2-комнатные

## 2-к. квартира, 60 м², 1/1 эт.

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



### О квартире

Количество комнат: 2  
Общая площадь: 60 м²  
Площадь кухни: 12 м²  
Жилая площадь: 42 м²  
Этаж: 1 из 1  
Тип комнат: изолированные  
Высота потолков: 250 м  
Санузел: совмещенный

Окна: во двор, на улицу  
Ремонт: косметический  
Мебель: кухня, хранение одежды, спальные места  
Техника: холодильник, стиральная машина, водонагреватель  
Способ продажи: свободная  
Вид сделки: возможна ипотека

### Расположение

Смоленская область, посёлок городского типа Холм-Жирковский, улица Карла Маркса, 54 [Показать карту](#)

### Описание

Продам квартиру с мебелью и бытовой техникой пластиковые окна натяжные потолки газ вода канализация в доме. Торг

750 000 Р

12 500 Р за м²  
или предложите свою цену  
В ипотеку от 6 152 Р/мес.  
[Посмотреть скидки](#)

Ипотека в Газпромбанке [Подробнее](#)

8 967 559-60-69

[Написать сообщение](#)  
Отвечает за несколько часов

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь  
Частное лицо

Экологический высад -1120 кг CO<sub>2</sub>

[Подписаться на продавца](#)

### О доме

Тип дома: деревянный  
Год постройки: 1969  
Этажей в доме: 1

В доме: газ  
Двор: закрытая территория

750 000 Р

12 500 Р за м²  
или предложите свою цену  
В ипотеку от 6 152 Р/мес.  
[Посмотреть скидки](#)

Ипотека в Газпромбанке [Подробнее](#)

8 967 559-60-69

[Написать сообщение](#)  
Отвечает за несколько часов

### Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость жилья: 750 000 Р X  
Первый взнос: 150 000 Р X  
Срок ипотеки: 20 лет X

Одна заявка в несколько банков

Банк	Открытие	АВ РОССИЯ	Газпромбанк
Банк ВТБ	10,9%	11,2%	11,7%
6 152 Р	6 271 Р	6 357 Р	6 481 Р

[Перейти к анкете](#) Переходя к анкете, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

№ 2430982409 · 4 июня в 00:39 · 829 просмотров (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Пользователь  
Частное лицо

Документы оценщика



**САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ**  
**АССОЦИАЦИЯ**  
**«МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»**  
 Регистрационный № 0005 в ЕГР СРО от 11.12.2007 г.

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**

«20» декабря 2022 г.  
 Дата регистрации в реестре

№ 1538  
 Регистрационный номер в реестре

Оценщик:

**Шуховцев**  
**Кирилл Вячеславович**

ИНН 745309121244

является членом

Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков».  
 Имеет право на осуществление оценочной деятельности  
 на территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом  
 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия свидетельства по «31» декабря 2023 года.

Президент Ассоциации «МСО»



Т.В. Годенко

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

**Шуховцев Кирилл Вячеславович**

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)

**Институте повышения квалификации и переподготовки кадров  
по программе «Оценка стоимости предприятий (бизнеса)»  
с 07 октября 2019 года по 30 апреля 2020 года**

Решением от

**30 апреля 2020 года**

диплом предоставляет право  
на ведение профессиональной деятельности в сфере

**оценки стоимости предприятий (бизнеса)**

**МИНОБРНАУКИ РОССИИ**  
Федеральное государственное бюджетное  
образовательное учреждение высшего образования  
**«Челябинский государственный университет»**

**ДИПЛОМ**

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

**743100168174**

Документ о квалификации

Регистрационный номер

**6223**

Города

**Челябинск**

Дата выдачи

**08 октября 2020**



Председатель комиссии

Руководитель

Секретарь

# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 034548-1

« 11 » ноября 2022 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан **Шуховцеву Кириллу Вячеславовичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 11 » ноября 2022 г. № 276

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 11 » ноября 2025 г.

**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 (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 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.

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

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

Дата выдачи полиса: 25.11.2022 г.

**ПОЛИС N 221900-035-000017**  
**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 221900-035-000017 от «06» сентября 2022 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

**Настоящий Полис действует с «29» сентября 2022 г. по «28» сентября 2023 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 221900-035-000017 от «06» сентября 2022 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
 /П.Р. Валеев/ М.П.	 /А.В. Апанасенко/ М.П.

Дата выдачи полиса: «06» сентября 2022 г.