


Утверждаю

ООО «Центр Судебной Экспертизы»

 Шуховцев К. В.  
01 июня 2023г.

**Основные факты и выводы**

<b>Описание объекта оценки</b>	<b>Тип помещения:</b>	<b>Кол-во комнат</b>	<b>Этаж</b>	<b>Общая площадь, кв. м</b>	<b>Кадастровый/условный номер</b>
	Жилое помещение	1	1	37,8	44-44-09/009/2010-009
	<b>Наличие неутвержденной перепланировки</b>		<b>Наличие обременений</b>	<b>Характер обременений</b>	
	Данные не предоставлены		Нет	Нет	
<b>Описание здания</b>	<b>Тип/серия здания</b>	<b>Этажность</b>	<b>Год постройки / Год ввода в эксплуатацию</b>	<b>Год капитального ремонта</b>	<b>Физический износ здания, %</b>
	Деревянный	1	Данные не предоставлены	Нет сведений	~45
<b>Адрес объекта оценки</b>	Костромская обл, Поназыревский р-н, Поназырево пгт, Лермонтова ул, дом № 13, квартира 2				
<b>Цель и задачи оценки</b>	Определение рыночной стоимости имущества				
<b>Заказчик оценки</b>	Стоян Роман Сергеевич (ИНН 743807324331, СНИЛС 14812295562, рег.номер 19787, член Ассоциации "Саморегулируемая организация арбитражных управляющих "Меркурий" (ОГРН 1037710023108, ИНН 7710458616, место нахождения:125047, Российская Федерация, г. Москва, ул. 4-я Тверская Ямская, д. 2/11, стр. 2)				
<b>Исполнитель оценки</b>	<b>Форма</b>	<b>Наименование / Ф.И.О. (для ИП)</b>	<b>Место нахождения, контактная информация</b>	<b>ОГРН, дата присвоения ОГРН</b>	

	ООО	«Центр Судебной Экспертизы»	г. Челябинск, ул. Яблочкина, д. 3, пом. 1, каб. 2 тел.: 8 800 550 10 92	1117447014354 от «22» сентября 2011 г.		
Сведения об оценщиках, выполнивших оценку	Стаж работы (кол-во лет)	Номер в реестре членов СРОО	Краткое наименование СРОО	Реквизиты документов оценщика:		
				о членстве в СРОО	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	Осмотр объекта		Оценки		Составления заключения	
	Не проводился. Фотографии предоставлены заказчиком		01.06.2023		01.06.2023	
Результаты расчета рыночной стоимости при применении	Сравнительного подхода (в рублях)		Доходного подхода (в рублях)		Затратного подхода (в рублях)	
	283 000,0		Не применялся		Не применялся	
Итоговое значение стоимости	Рыночная стоимость, в рублях			Рыночная стоимость 1/5 доли, в рублях		
	283 000,0 (Двести восемьдесят три тысячи)			57 000,0 (Пятьдесят семь тысяч)		

Оценщик

Шуховцев Кирилл Вячеславович



Директор

Шуховцев Кирилл Вячеславович

Таблица 1 – Расчет стоимости ,

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1		Объект-аналог №2		Объект-аналог №3		Объект-аналог №4	
Источник информации	Костромская обл, Поназыревский р-н, Поназырево пгт, Лермонтова ул, дом № 13, квартира 2	<a href="https://www.avito.ru/ponazyrevo/kvartiry/2-k.kvartira412m11et.2489513157">https://www.avito.ru/ponazyrevo/kvartiry/2-k.kvartira412m11et.2489513157</a>		<a href="https://www.avito.ru/ponazyrevo/kvartiry/3-k.kvartira677m11et.2330527489">https://www.avito.ru/ponazyrevo/kvartiry/3-k.kvartira677m11et.2330527489</a>		<a href="https://www.avito.ru/ponazyrevo/kvartiry/3-k.kvartira55m11et.2990659186">https://www.avito.ru/ponazyrevo/kvartiry/3-k.kvartira55m11et.2990659186</a>		<a href="https://www.avito.ru/ponazyrevo/kvartiry/3-k.kvartira53m11et.1773983825">https://www.avito.ru/ponazyrevo/kvartiry/3-k.kvartira53m11et.1773983825</a>	
Адрес		Костромская область, Поназыревский муниципальный округ, пос. городского типа Поназырево, ул. Мира, 34	0%	Костромская область, Поназыревский р-н, пос. городского типа Поназырево, ул. Карла Маркса, 13	0%	Костромская область, Поназыревский муниципальный округ, пос. городского типа Поназырево, Первомайская ул., 28	0%	Костромская область, Поназыревский р-н, пос. Поназырево	0%
Цена предложения, руб.		290 000		500 000		500 000		450 000	
<b>Цена 1 кв.м, руб.</b>		<b>7 039</b>		<b>7 386</b>		<b>9 091</b>		<b>8 491</b>	
Уторговывание		-6,5%		-6,5%		-6,5%		-6,5%	
Скорректированная цена		6 581		6 905		8 500		7 939	
Материал стен дома	Деревянный	Деревянный	0%	Деревянный	0%	Деревянный	0%	Деревянный	0%
Этаж	1/1	1/1	0%	1/1	0%	1/1	0%	1/1	0%
Кол-во комнат	1	2	0%	3	0%	3	0%	3	0%
Общая площадь	37,8	41,2	0%	67,7	0%	55	0%	53	0%
<b>Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.</b>		<b>6 581</b>		<b>6 905</b>		<b>8 500</b>		<b>7 939</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>7 481</b>
<b>Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. (округленно)</b>									<b>283 000</b>
<b>Рыночная стоимость 1/5 доли Объекта оценки, руб. (округленно)</b>									<b>57 000</b>

### Копии используемой информации

#### 1. Источники информации, опубликованные на сайте в сети Интернет.

avito.ru/ponazyrevo/kvartiry/2-k\_kvartira\_412m\_11et\_2489513157

## 2-к. квартира, 41,2 м², 1/1 эт.

[♥ Добавить в избранное](#)
[☰ Сравнить](#)
[📌 Добавить заметку](#)

**290 000 ₽**  
 7 039 ₽ за м²  
 или [предложите свою цену](#)

8 980 573-55-94

Написать сообщение

### Спросите у продавца



Здравствуйте! ➤

[Ещё продаёте?](#)
[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Екатерина  
 Частное лицо  
 На Авито с ноября 2019

Подписаться на продавца

### О квартире

Количество комнат: 2	Тип комнат: изолированные
Общая площадь: 41,2 м²	Санузел: <b>раздельный</b>
Площадь кухни: 12 м²	Ремонт: <b>косметический</b>
Этаж: 1 из 1	Способ продажи: <b>свободная</b>

### Расположение

Костромская область, Поназыревский муниципальный округ, пос. городского типа Поназырево, ул. Мира, 34

[Показать карту](#)

avito.ru/ponazyrevo/kvartiry/2-k\_kvartira\_412m\_11et\_2489513157

### Описание

Продается 2-комнатная квартира в 4-квартирном деревянном доме. Общая площадь 41,2 кв.м. Водоснабжение центральное, ванная комната, отопление печное. Сделан косметический ремонт. Построен новый дровенник. Имеется участок около дома. В шаговой доступности, школа, детский сад, магазины, аптека, поликлиника. Частично остается мебель. Цена 290 000 р. Торг.

### О доме

Тип дома: **деревянный**
 Этажей в доме: **1**

**290 000 ₽**  
 7 039 ₽ за м²  
 или [предложите свою цену](#)

8 980 573-55-94

Написать сообщение

### Спросите у продавца

№ 2489513157 · 20 мая в 00:04 · 2088 просмотров (+1 сегодня)

[Пожаловаться](#)

## 3-к. квартира, 67,7 м<sup>2</sup>, 1/1 эт.

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



Онлайн-показ

Можно посмотреть по видеосвязи

500 000 ₽

7 386 ₽ за м<sup>2</sup>  
или [предложите свою цену](#)  
В ипотеку от 4 102 ₽/мес.  
[Посмотреть скидки](#)



8 915 920-40-65

Написать сообщение

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Владимир

Частное лицо  
На Авито с марта 2017

B

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

### О квартире

Количество комнат: 3

Общая площадь: 67.7 м<sup>2</sup>

Площадь кухни: 9.4 м<sup>2</sup>

Жилая площадь: 37.8 м<sup>2</sup>

Этаж: 1 из 1

Тип комнат: изолированные

Высота потолков: 2.5 м

Санузел: **раздельный**

Окна: во двор, на улицу

Ремонт: косметический

Способ продажи: свободная

500 000 ₽

7 386 ₽ за м<sup>2</sup>  
или [предложите свою цену](#)  
В ипотеку от 4 102 ₽/мес.  
[Посмотреть скидки](#)



8 915 920-40-65

Написать сообщение

### Спросите у продавца

### Расположение

Костромская область, Поназыревский р-н, пос. городского типа  
Поназырево, ул. Карла Маркса, 13

[Показать карту](#)

### Описание

Продается трехкомнатная квартира в двухквартирном деревянном доме, отопление печное, имеется водопровод, газ баллонный, баня, дворовые постройки, летняя кухня с мансардой, гараж под одной крышей с домом, теплица, колодец. Земельный участок 3 сотки.

### О доме

Тип дома: **деревянный**

Год постройки: 1967

Этажей в доме: 1

В доме: газ

## 3-к. квартира, 55 м<sup>2</sup>, 1/1 эт.

♥ Добавить в избранное    ≡ Сравнить    📌 Добавить заметку



 **Онлайн-показ**  
Можно посмотреть по видеосвязи >

**500 000 ₽**

9 091 ₽ за м<sup>2</sup>  
или [предложите свою цену](#)  
В ипотеку от 4 102 ₽/мес.  
[Посмотреть скидки](#)



8 915 900-21-34

[Написать сообщение](#)

### Спросите у продавца

Здравствуйте! >

[Ещё продаёте?](#)    [Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

**Евгения Друганова**  
Частное лицо  
На Авито с сентября 2016



7 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

### О квартире

Количество комнат: 3	Санузел: <b>раздельный</b>
Общая площадь: 55 м <sup>2</sup>	Окна: <b>во двор, на солнечную сторону</b>
Площадь кухни: 10 м <sup>2</sup>	Ремонт: <b>косметический</b>
Этаж: <b>1 из 1</b>	Способ продажи: <b>свободная</b>
Тип комнат: <b>изолированные</b>	Вид сделки: <b>возможна ипотека</b>

### Расположение

Костромская область, Поназыревский муниципальный округ, пос. городского типа Поназырево, Первомайская ул., 28

[Показать карту](#) >

**500 000 ₽**

9 091 ₽ за м<sup>2</sup>  
или [предложите свою цену](#)  
В ипотеку от 4 102 ₽/мес.  
[Посмотреть скидки](#)



8 915 900-21-34

[Написать сообщение](#)

### Спросите у продавца

Здравствуйте! >

### Описание

Продаётся 3-х комнатная квартира в двухквартирном доме с земельным участком, общая площадь 7 соток ( 2 сотки огород).  
В квартиру заведена вода из скважины, туалет с канализацией.  
Печка с отоплением. Поставлены пластиковые окна.  
Из построек сарай, дровяник, гараж. Летняя веранда с кладовкой.  
Расположение удобное, рядом жд вокзал, две школы, два садика, магазины, аптека, почта.  
Рядом дорога федерального значения Кострома-Шарья-Киров-Пермь  
Торг

### О доме

Тип дома: **деревянный**      Этажей в доме: **1**



### 3-к. квартира, 53 м², 1/1 эт.

♥ Добавить в избранное    ≡ Сравнить    📌 Добавить заметку



**450 000 Р**

8 491 Р за м²  
или [предложите свою цену](#)

8 910 800-46-39

[Написать сообщение](#)

#### Спросите у продавца

Здравствуйте! ➤

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь

Частное лицо  
На Авито с марта 2014



[Подписаться на продавца](#)

#### О квартире

Количество комнат: 3

Общая площадь: 53 м²

Площадь кухни: 10 м²

Жилая площадь: 43 м²

Этаж: 1 из 1

Тип комнат: смежные

Санузел: отдельный

Ремонт: требует ремонта

Способ продажи: свободная



#### Расположение

Костромская область, Поназыревский р-н, пос. Поназырево

[Показать карту](#)

**450 000 Р**

8 491 Р за м²  
или [предложите свою цену](#)

#### Описание

Продам квартиру в двухквартирном доме. Печное отопление. Сделан ремонт печи. Водоснабжение-скважина. Баня в пристройке рядом с домом, так же рядом дровяник. Произведён кап. ремонт фундамента. Заменены нижние бревна сруба под домом. Есть земельный участок для огорода. Торг уместен

8 910 800-46-39

[Написать сообщение](#)

#### О доме

Тип дома: деревянный

Этажей в доме: 1

#### Спросите у продавца

Здравствуйте! ➤

№ 1773983825 · 19 мая в 07:05 · 2165 просмотров (+1 сегодня)

[Пожаловаться](#)



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**



*[Handwritten signature]*

Председатель комиссии

Руководитель

*[Handwritten signature]*  
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 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.

**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:** 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 221900-035-000017 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.

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

Дата выдачи полиса: «06» сентября 2022 г.



Фотографии

