


Утверждаю

ООО «Центр Судебной Экспертизы»

 Шуховцев К. В.
15 июня 2023 г.

Основные факты и выводы

Описание объекта оценки	Тип	Вид права	Общая площадь, кв.м.	Материал стен	Этажность	Год постройки	Кадастровый номер
	Жилое здание	1/5 доля в праве общей долевой собственности	64,6	Рубленые	1	1942	72:12:0406001:96
	Наличие обременений, Характер обременений отсутствуют						
Адрес объекта оценки	Тюменская область, Нижнетавдинский район, д.Казанка, ул.Тукая, д.30						
Цель оценки	Определение рыночной стоимости имущества						
Заказчик оценки	Сергиенко Светлана Данисовна ИНН 744201856386, СНИЛС 14083812042, рег. номер 22154, член Ассоциации СОАУ "Меркурий" (ОГРН 1037710023108, ИНН 7710458616, место нахождения:125047, Российская Федерация, г. Москва, ул. 4-я Тверская Ямская, д. 2/11, стр. 2). Адрес: г. Челябинск, ул. 40 лет Победы, 319А, а/я 10766						
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 тел.: 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», страхового полиса № 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*	15.06.2023г.	15.06.2023г.
Результаты расчеты рыночной стоимости при применении	Сравнительного подхода (в рублях)	Доходного подхода (в рублях)	Затратного подхода (в рублях)
	131 100,00	не применялся	не применялся
Итоговое значение стоимости**	Рыночная стоимость 1/5 доли в праве общей долевой собственности на жилой дом		
	131 100,00 (Сто тридцать одна тысяча сто) рублей, без учета НДС		

*Фотографии предоставлены Заказчиком

**При наличии строений стоимость будет действительна, лишь при реализации земельного участка со строениями, как единого неделимого объекта недвижимости, так как в соответствии со ст.552 ГК РФ по договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования.

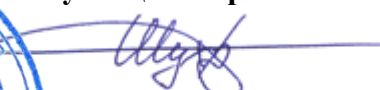
Оценщик

Шуховцев Кирилл Вячеславович



Директор

Шуховцев Кирилл Вячеславович



М.П.



Таблица 1 – Расчет стоимости здания

<i>Показатели</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог 1</i>	<i>Аналог 2</i>	<i>Аналог 3</i>
<i>Источник информации</i>		https://www.avito.ru/nizhnyaya_tavda/doma_dachi_kottedzhi/dom_50m_na_uchastke_30sot_1438703861	https://www.avito.ru/turinskaya_slobo/da/doma_dachi_kottedzhi/dom_46m_na_uchastke_22sot_2721458958	https://www.avito.ru/nizhnyaya_tavda/doma_dachi_kottedzhi/dom_50m_na_uchastke_24sot_3130420336
Стоимость (предложения) продажи		850 000,0	750 000,0	860 000,0
Общая площадь, кв.м	64,6	50,0	46,0	50,0
Стоимость 1 кв.м		17 000	16 304	17 200
<i>Корректировка на торг, %</i>		-10,00	-10,00	-10,00
Скорректированная стоимость, руб.		765 000	675 000	774 000
Скорректированная цена, руб./кв.м		15 300	14 674	15 480
Адрес	Тюменская область, Нижнетавдинский район, д.Казанка, ул.Тукая, д.30	Тюменская область, Нижнетавдинский р-н, с. Канаш	Тюменская область, Нижнетавдинский район, деревня Ахманы	Тюменская область, Нижнетавдинский р-н, пос. Чугунаево, Заречная ул.
<i>Корректировка на местоположение, %</i>		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м		15 300,0	14 673,9	15 480,0
Условия рынка (время предложения)	15.06.2023г.	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		15 300,0	14 673,9	15 480,0
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		15 300,0	14 673,9	15 480,0
Условия финансирования		Денежные	Денежные	Денежные
<i>Корректировка на условия финансирования, %</i>		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		15 300,0	14 673,9	15 480,0
Право собственности	Полное	Собственность	Собственность	Собственность
<i>Корректировка на право собственности, %</i>		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		15 300,0	14 673,9	15 480,0
Общая площадь, кв.м	64,6	50,0	46,0	50,0
<i>Корректировка на площадь</i>		0,96	0,95	0,96
Скорректированная цена, руб./кв.м		14 688,0	13 940,2	14 860,8
Материал стен	дерево	дерево	дерево	дерево
<i>Корректировка на материал стен, %</i>		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		14 688,0	13 940,2	14 860,8
Физическое состояние	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
<i>Корректировка на физическое состояние, %</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		14 688,0	13 940,2	14 860,8
Количество корректировок, шт.		2	2	2
Весовой коэффициент		1/3	1/3	1/3
Значение, руб.		4896,0	4647,0	4954,0
Скорректированная стоимость единого объекта недвижимости (жилое здание с занимаемым земельным участком), руб./кв.м	14 497			
Рыночная стоимость единого объекта недвижимости (жилое здание с занимаемым земельным участком), руб.	936 500			
Доля стоимости земли в стоимости домовладения (комплекса недвижимости)	0,30			
Рыночная стоимость земельного участка, руб.	281 000			
Рыночная стоимость жилого здания без учета стоимости земельного участка, руб.	655 500			
Рыночная стоимость 1/5 доли в праве общей долевой собственности на жилое здание, руб. (округл.)	131 100			

Фотографии



Копии используемой информации

https://www.avito.ru/nizhnyaya_tavda/doma_dachi_kottedzhi/dom_50m_na_uchastke_30sot_1438703861



Для бизнеса [Вакансии](#) [Помощь](#) [Каталоги](#) [Польза](#)

Avito [Все категории](#)

Главная > Недвижимость > Дома, дачи, коттеджи > Купить > Дома

Дом 50 м² на участке 30 сот.

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

850 000 ₽

В ипотеку от 7 158 ₽/мес. [Посмотреть скидки](#)

Купить в рассрочку с кредитной Тинькофф Platinum Подробнее

8 919 950-66-23

[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

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

Пользователь
Частное лицо

[Документы проверены](#)
[Экологический вклад -16900 кг CO₂](#)

[Подписаться на продавца](#)

О доме

Количество комнат: 2
Площадь дома: 50 м²
Площадь участка: 30 сот.
Этажей в доме: 1
Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)

Материал стен: бревно
Санузел: на улице
Ремонт: косметический
Инфраструктура: магазин, детский сад, школа
Расстояние до центра города: 34 км

Расположение

Тюменская область, Нижнетавдинский р-н, с. Канаш [Показать карту](#)

https://www.avito.ru/nizhnyaya_tavda/doma_dachi_kottedzhi/dom_50m_na_uchastke_30sot_1438703861

Описание

продам дом с. Канаш Нижнетавдинский район. 50 км от Тюмени. Дом, хоз. постройки, земля все в собственности (15 соток в собственности +15 соток в свободном пользовании). Рядом школа и детский сад. Газ возле дома (можно подвести). Все насаждения, море клубники. В доме проживают, русская печь топиться! Рассмотрю обмен на комнату в общежитие. Проходит по программе материнский капитал (равноценный).

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость жилья: 850 000 ₽ Первый взнос: 170 000 ₽ Срок ипотеки: 20 лет

Одна заявка в несколько банков

Банк ВТБ	Открытие	Газпромбанк	Ак Барс
11,3% 11,6%	11,59%	11,7%	12,3% 12,6%
7 158 ₽	7 294 ₽	7 346 ₽	7 630 ₽

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

№ 1438703861 · 9 июня в 18:15 · 6702 просмотра (+1 сегодня) [Пожаловаться](#)

850 000 ₽

В ипотеку от 7 158 ₽/мес. [Посмотреть скидки](#)

Купить в рассрочку с кредитной Тинькофф Platinum Подробнее

8 919 950-66-23

[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

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

Пользователь
Частное лицо

[Документы проверены](#)
[Экологический вклад -16900 кг CO₂](#)

Главная > Недвижимость > Дома, дачи, коттеджи > Купить > Дома

Дом 46 м² на участке 22 сот.

♥ Добавить в избранное ≡ Сравнить ➦ Добавить заметку



750 000 ₽ ▾

18 304 ₽ за м²
или предложите свою цену
В ипотеку от 6 316 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)



8 982 900-83-45

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➤

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

Экологический вклад: 5 кг CO₂

Подписаться на продавца

О доме

Количество комнат: 2	Материал стен: бревно
Площадь дома: 46 м²	Санузел: на улице
Площадь участка: 22 сот.	Ремонт: косметический
Этажей в доме: 1	Транспортная доступность: остановка общественного транспорта
Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)	Расстояние до центра города: 37 км
Год постройки: 1973	

Расположение

Тюменская область, Нижнетавдинский район, деревня Ахманы [Показать карту](#)

Описание

Собственник!!! Продаем дом-усадьба д Ахманы, 70км от Тюмени за Еухталом. Дом бревенчатый 48кв/м, две комнаты, землм 22 сотки. Все вопросы по твоефону. Долгов нет. Арестов нет. Дом чистый готов для продажи. Готовы сотрудничать со всеми ризторами. Реальному покупателю хороший торг!!!

750 000 ₽ ▾

18 304 ₽ за м²
или предложите свою цену
В ипотеку от 6 316 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)



Ипотека со скидкой на Авито

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

Одна заявка в несколько банков

Банк ВТБ	Открытие	Газпромбанк	Ак Барс
11,3% 14,6%	11,59%	11,7%	12,3% 12,6%
6 316 ₽	6 436 ₽	6 481 ₽	6 732 ₽

[Перейти к анкете](#)

Перейдя к анкете, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

8 982 900-83-45

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➤

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

№ 2721458958 · 10 июня в 18:48 · 978 просмотров (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Дом 50 м² на участке 24 сот.

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку



О доме

Количество комнат: 2
 Площадь дома: 50 м²
 Площадь участка: 24 сот.
 Этажей в доме: 1
 Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)

Материал стен: бревно
 Ремонт: косметический
 Парковка: парковочное место
 Расстояние до центра города: 31 км

Расположение

Тюменская область, Нижнетавдинский р-н, пос. Чугунауво, Заречная ул.

[Показать карту](#)

860 000 ₽

17 200 ₽ за м²

В ипотеку от 7 242 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)

Кредит под залог в Альфа-Банке
[Подробнее](#)

8 912 921-36-21

[Написать сообщение](#)
Отвечает около часа

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? | Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Агентство недвижимости «СОВА»

Агентство
На Авито с сентября 2012
[Реквизиты проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
Последова Олеся

Описание

Код предложения ID 251112.

Продается частный дом в 80 километрах от города Тюмень. К дому подведен газ. Рядом лес и река. Поселке есть школа и детский сад, почта, больница, магазины, аптека, клуб. Участок чистый, ухоженный. Есть баня. Земля плодородная. Дата актуализации: 09.06.2023 22:50:19

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость жилья: 890 000 ₽ ×
 Первый взнос: 172 000 ₽ ×
 Срок ипотеки: 20 лет ×

Одна заявка в несколько банков

Банк	Открытие	Газпромбанк	Ак Барс
Банк ВТБ	Газпромбанк	Ак Барс	
11,3% 7 242 ₽	11,59% 7 380 ₽	11,7% 7 432 ₽	12,3% 7 720 ₽

[Перейти к анкете](#)

Переходя к анкете, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

№ 3130420336 · 10 июня в 00:11 · 393 просмотра (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Похожие объявления

860 000 ₽

17 200 ₽ за м²

В ипотеку от 7 242 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)

Кредит под залог в Альфа-Банке
[Подробнее](#)

8 912 921-36-21

[Написать сообщение](#)
Отвечает около часа

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? | Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Агентство недвижимости «СОВА»

Агентство
На Авито с сентября 2012
[Реквизиты проверены](#)

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.