



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.  
07.12.2023 г.

## Выписка из отчета № 0712230616

об определении рыночной стоимости

Объекты оценки: Жилое помещение с занимаемым земельным участком: площадь помещения: 33,9 кв.м, кадастровый номер помещения: 68:08:0203017:297, назначение помещения: жилое, площадь участка: 300,0 кв.м, кадастровый номер участка: 68:08:0203017:103, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование участка: Для ведения личного подсобного хозяйства, адрес: Тамбовская область, Мордовский район, р.п. Новопокровка, ул. Кирпичная, д. 7, кв. 2, доля в праве: 100.  
Дата оценки: 16.10.2023г.

### Общая информация

<b>Заказчик</b>	♦ Черных Анастасия Владимировна
<b>Правообладатель</b>	♦ Косых Марина Николаевна
<b>Особенности проведения осмотра</b>	♦ Осмотр не производился, фотоматериалы предоставлены Заказчиком.
<b>Исполнитель</b>	♦ 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 28.09.2023 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>
<b>Оценщик</b>	♦ 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><li>• Высшее техническое образование, окончил Челябинскую государственную агроинженерную академию, квалификация – инженер.</li></ul>



	<ul style="list-style-type: none"> <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 СЭИС № РОСС RU.32147.04БРЕ0.01.21969 по направлению «Судебная оценочная экспертиза».</li> <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>• 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>Наименование параметра</b>	<b>Значение параметра</b>
		адрес	Тамбовская область, Мордовский район, р.п. Новопокровка, ул. Кирпичная, д. 7, кв. 2
		<b>Жилое помещение, расположенное на земельном участке</b>	
		кадастровый номер помещения	68:08:0203017:297
		назначение помещения	жилое
		площадь помещения, кв.м	33,9
		материал стен помещения	н/д
		год постройки помещения	н/д
		доля в праве	100
		<b>Земельный участок</b>	
		кадастровый номер участка	68:08:0203017:103
		площадь участка, кв.м	300,00
		категория земель	Земли населенных пунктов
		разрешенное использование участка	Для ведения личного подсобного хозяйства
доля в праве	100		
<b>Дата оценки</b>	◆ 16.10.2023г.		
<b>Результаты оценки, полученные при использовании:</b>	◆ – доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 385 100,00 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	♦ 385 100,00 руб. (триста восемьдесят пять тысяч сто рублей)

Таким образом, рыночная стоимость права собственности на помещение и занимаемый земельный участок на 16.10.2023г., составляет:

**385 100,00 руб.**

*(триста восемьдесят пять тысяч сто рублей)*

*В том числе,*

**Стоимость права собственности на помещение, составляет:**

*300 400,00 (триста тысяч четыреста рублей).*

**Стоимость права собственности на земельный участок, составляет:**

*84 700,00 (восемьдесят четыре тысячи семьсот рублей).*

Оценщик: \_\_\_\_\_  Шуховцев Кирилл Вячеславович





## ООО «ЦЕНТР СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ»

Приложение. Расчетная таблица.  
Единый объект оценки (помещение с занимаемым земельным участком)

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/dobrinka/kvartiry/1-k_kvartira_389_m_11_et._3397703484">https://www.avito.ru/dobrinka/kvartiry/1-k_kvartira_389_m_11_et._3397703484</a>	<a href="https://www.avito.ru/dobrinka/kvartiry/3-k_kvartira_45_m_11_et._3292993646">https://www.avito.ru/dobrinka/kvartiry/3-k_kvartira_45_m_11_et._3292993646</a>	<a href="https://www.avito.ru/dobrinka/kvartiry/2-k_kvartira_504_m_11_et._3004037381">https://www.avito.ru/dobrinka/kvartiry/2-k_kvartira_504_m_11_et._3004037381</a>
Стоимость кв.м		400 000,00	600 000,00	590 000,00
Общая площадь, кв.м	33,9	38,9	45	50,4
Адрес	Тамбовская область, Мордовский район, р.п. Новопокровка, ул. Кирпичная, д. 7, кв. 2	Липецкая область, Добринский р-н, Петровский сельсовет, пос. совхоза Петровский, Заболотная ул., 8	Липецкая область, Добринский р-н, Петровский сельсовет, пос. совхоза Петровский, Первомайская ул., 12	Липецкая область, Добринский р-н, Петровский сельсовет, пос. совхоза Петровский, Садовая ул.
Поправочный коэффициент на местоположение		1,00	1,00	1,00
<b>Цена с учетом поправки, рублей</b>		<b>400 000,00</b>	<b>600 000,00</b>	<b>590 000,00</b>
Дата действия цены	16.10.2023г.	07.12.2023г.	07.12.2023г.	07.12.2023г.
Поправочный коэффициент на условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки)		1,00	1,00	1,00
<b>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</b>		<b>400 000,00</b>	<b>600 000,00</b>	<b>590 000,00</b>
Поправочный коэффициент на условия рынка (скидки к ценам предложений)		0,93	0,93	0,93
<b>Цена с учетом поправки, рублей</b>		<b>372 000,00</b>	<b>558 000,00</b>	<b>548 700,00</b>
<b>Цена улучшения, рублей за 1 кв.м.</b>		<b>9 562,98</b>	<b>12 400,00</b>	<b>10 886,90</b>
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Оплата немедленно и в полном объеме	Оплата немедленно и в полном объеме	Оплата немедленно и в полном объеме	Оплата немедленно и в полном объеме
Поправочный коэффициент на условия финансирования		1,00	1,00	1,00
<b>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</b>		<b>9 562,98</b>	<b>12 400,00</b>	<b>10 886,90</b>
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Собственность без ограничений и обременений права	Собственность без ограничений и обременений права	Собственность без ограничений и обременений права	Собственность без ограничений и обременений права
Поправочный коэффициент на передаваемые имущественные права		1,00	1,00	1,00
<b>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</b>		<b>9 562,98</b>	<b>12 400,00</b>	<b>10 886,90</b>
Общая площадь, кв.м	33,9	38,9	45,0	50,4
Поправочный коэффициент на масштаб		1,02	1,04	1,05
<b>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</b>		<b>9 754,24</b>	<b>12 896,00</b>	<b>11 431,25</b>



ООО «ЦЕНТР СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ»

<b>Показатели</b>	<b>Объект оценки</b>	<b>Аналог 1</b>	<b>Аналог 2</b>	<b>Аналог 3</b>
Материал стен дома	кирпич	кирпич	кирпич	блочный
Поправочный коэффициент на материал стен дома		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		<i>9 754,24</i>	<i>12 896,00</i>	<i>11 431,25</i>
Состояние отделочных работ	Простая отделка	Простая отделка	Простая отделка	Простая отделка
Поправочный коэффициент на состояние отделочных работ		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		<i>9 754,24</i>	<i>12 896,00</i>	<i>11 431,25</i>
Физическое состояние	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Поправочный коэффициент на физическое состояние		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		<i>9 754,24</i>	<i>12 896,00</i>	<i>11 431,25</i>
<i>Кол-во внесенных корректировок</i>		<i>2</i>	<i>2</i>	<i>2</i>
Весовые коэффициенты		1/3	1/3	1/3
Значение, рублей		3 251,41	4 298,67	3 810,42
<b>Скорректированная стоимость жилого помещения, руб./кв.м</b>	<b>11 360,50</b>			
<b>Рыночная стоимость жилого помещения с учетом занимаемого земельного участка, руб. (округл.)</b>	<b>385 100,00</b>			
<b>Доля стоимости земли в стоимости домовладения (комплекса недвижимости)</b>	<b>0,22</b>			
<b>Рыночная стоимость земельного участка, руб. (округл.)</b>	<b>84 700</b>			
<b>Рыночная стоимость жилого помещения без учета стоимости земельного участка, руб. (округл.)</b>	<b>300 400</b>			



Фотографии





Копии используемой информации

The screenshot shows a real estate listing on the Avito website. The listing is for a 1-bedroom apartment (1-к. квартира) with a total area of 38.9 m², located on the 1st floor (1/1 эт.) in Dobrinka. The price is 400,000 R. The listing includes details about the apartment's features, location, and a check in the Rosreestr. The location is in the Leningrad region, Dobrinka district, Petrovskoye settlement, Sos. sokolov Petrovskoye, Zabolonaya ul., 8. The listing also includes a description of the apartment and a link to view more photos.

[https://www.avito.ru/dobrinka/kvartiry/1-k\\_kvartira\\_389\\_m\\_11\\_et\\_3397703484](https://www.avito.ru/dobrinka/kvartiry/1-k_kvartira_389_m_11_et_3397703484)

Добrinka | Avito | Поиск объявлений

**Avito** | Все объявления | Поиск объявлений

Товары | Недвижимость | Квартиры | Купцы | Услуги | Компании

**1-к. квартира, 38,9 м², 1/1 эт.**

400 000 Р

11 281 ₽ за м²

8 308 885-88-17

Неплатить комиссию

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Сайт продавца | Тел. продавца | Юридически проверено!

Еще по теме

Частное (144) | № 18/010/2018/02/028

Публиковать на площадке

**О квартире**

Квартира в доме 1

Высота потолка: 2,8 м

Общая площадь: 38,9 м²

Стиль: раздельный

Площадь кухни: 15,6 м²

Окна: на улицу

Жилая площадь: 23 м²

Ремонт: требует ремонта

Отопление: газовое

**Проверка в Росреестре**

✓ Собственность или ипотека

✓ Нет обременений, ограничений и арестов

⚠ На сайте нет информации о площади, адрес, этаж или число комнат

**Расположение**

Ленинградская область, Добринский район, Петровское сельское поселение, Петровское, Заболонная ул., 8

**Описание**

Квартира в доме №1/1. Вокруг квартиры присоединен участок.

**О доме**

Эт. этаж: 1/1

Стиль: 1

Отопление: газ

Узнать больше о доме

М 33072484 | Частное (144) | № 18/010/2018/02/028 | 11 281 ₽ за м²







https://www.avito.ru/dobrinka/kvartiry/2-k\_kvartira\_504\_m\_11\_et\_3004037381

Добrinka | недвижимость | квартиры | купить | 1-комнатные | 2-комнатные

### 2-к. квартира, 50,4 м², 1/1 эт.

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить историю



Онлайн показ  
Мне показать по видео?

590 000 Р

1756 м² м²

В ипотеку от 520 000 руб.

8 982 350-80-37

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Вы продаете? | Выг укажите!

Куда можно посмотреть?

Имя  
Матвей Иван  
18.04.1981

Позвоните продавцу

#### О квартире

Удобная планировка

Общая площадь: 50,4 м²

Площадь кухни: 10 м²

Высота потолков: 2,8 м

Этаж: 1 из 1

Тип здания: панельное

Высота потолка: 2,8 м

Состояние: хорошее

Ремонт: сделан недавно

Средняя цена: свободная

#### Расположение

Ленинградская область, Добринский р-н, Петровское/Кочисово, пос. совхоза Петровской, Садовая ул.

Показать карту

https://www.avito.ru/dobrinka/kvartiry/2-k\_kvartira\_504\_m\_11\_et\_3004037381

#### Описание

Продается 2-комнатная квартира в центре пос. Петровской. Общая площадь 50,4 кв.м, кухня 10 кв.м. Газовое отопление, пластиковые окна, паркет, ламинат, водонагреватель, стиральная машина, сантехника. Выход до гаража, гараж, парковочное место. Присоединен участок 10 соток с посадкой деревьев. В шаговой доступности садик, школа, поликлиника, магазины, почтовое отделение, отделение Сбербанка, дом культуры, библиотека.  
Цена 590 т.р.

590 000 Р

1756 м² м²

В ипотеку от 520 000 руб.

8 982 350-80-37

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Вы продаете? | Выг укажите!

Куда можно посмотреть?

Имя  
Матвей Иван  
18.04.1981

Позвоните продавцу

#### О доме

Тип здания: блочный

Этажность: 1

#### Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость жилья: 590 000 Р | Первый взнос: 118 000 Р | Срок ипотеки: 20 лет

Одна заявка в несколько банков

Ваш шанс  
16,7% РРР  
5 816 Р

Получить скидку

Получить скидку на ипотеку

8 982 350-80-37 | Заказать звонок | Показать карту | Сравнить



Документы оценщика











## 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 ОЦЕНИЩИКА**

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 является оценщик на момент причинения ущерба.

Выгодоприобретатели: заказчик по договору на проведение оценки и/или третья 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: 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. Мамезона/ М.П.	 /К.В. Шуховцев/

Дата выдачи полиса: 25.11.2022 г.



**ПОЛИС № 231906-035-000020  
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 7447107991  
 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 установленная наступившим и законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт протипения 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.

**Выгоднравобретатели:** 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 № 231906-035-000020 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 № 231906-035-000020 от «12» сентября 2023 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

<p><b>СТРАХОВЩИК:</b></p>  <p>М.П. _____ /А.Р. Мамзана/</p>	<p><b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b></p>  <p>М.П. _____ /К.В. Шушова/</p>
--	--

Дата: 09/12/2023 г. от «12» сентября 2023 г.