

Утверждаю

ООО «Центр Судебной Экспертизы»

Шуховцев К. В.



17 апреля 2023 г.

Основные факты и выводы

Описание объекта оценки	Наименование	Вид права	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Этаж	Кадастровый номер
	Жилое помещение	1/4 доли в праве общей долевой собственности	Квартира	41,8	1	29:15:161503:366
	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	
Рубленые		1	1970	Нет сведений		
Адрес объекта оценки	Архангельская область, м.о. Плесецкий, с. Конеево, ул. Мелиораторов, д. 6, кв. 2					
Цель оценки	Определение рыночной стоимости имущества					
Заказчик оценки	Шуховцев Алексей Алексеевич, ИНН 745303758710, СНИЛС - 067-164-459-79, рег.номер 20205, член ААУ "Солидарность" (ОГРН 1138600001737, ИНН 8604999157, место нахождения: 628305, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нефтеюганск, Промышленная зона Пионерная, ул. Жилая, строение 13, оф. 205)					
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*	17.04.2023г.	17.04.2023г.
Результаты расчеты рыночной стоимости при применении	Сравнительного подхода (в рублях)	Доходного подхода (в рублях)	Затратного подхода (в рублях)
	75 700,00	не применялся	не применялся
Итоговое значение стоимости	Рыночная стоимость 1/4 доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение		
	75 700,00 (Семьдесят пять тысяч семьсот) рублей, без учета НДС		

*Фотографии предоставлены Заказчиком

Оценщик

Шуховцев Кирилл Вячеславович

Директор

Шуховцев Кирилл Вячеславович

М.П.



Таблица – Расчет стоимости жилого помещения

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		https://www.avito.ru/konevo/kvartiry/2-k_kvartira_49m_11et_2717179035	https://www.avito.ru/severoonezhsk/kvartiry/3-k_kvartira_445m_11et_2847870838	https://www.avito.ru/shenkursk/kvartiry/2-k_kvartira_57m_11et_3074502276
Стоимость (предложения) продажи		500 000	350 000	400 000
Общая площадь, кв.м	41,8	49,0	44,5	57,0
Стоимость кв.м		10 204	7 865	7 018
Корректировка на торг, %		-8,0	-8,0	-8,0
Скорректированная стоимость, руб.		460 000	322 000	368 000
Скорректированная цена, руб./кв.м		9 388	7 236	6 456
Адрес	Архангельская область, м.о. Плесецкий, с. Конево, ул. Мелиораторов, д. 6, кв. 2	Архангельская область, Каргопольский муниципальный округ, д. Ширияха, Молодёжная ул., 9	Архангельская область, Плесецкий муниципальный округ, с. Федово	Архангельская область, Шенкурский муниципальный округ, пос. Шелашский
Корректировка на местоположение, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		9 388	7 236	6 456
Условия рынка (время предложения)	17.04.2023г.	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		9 387,8	7 236,0	6 456,1
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
Корректировка на расположение (Наличие расположенных рядом объектов, снижающих/повышающих привлекательность объекта), %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		9 387,8	7 236,0	6 456,1
Условия финансирования		Денежные	Денежные	Денежные
Корректировка на условия финансирования, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		9 387,8	7 236,0	6 456,1
Право собственности	Полное	Полное	Полное	Полное
Корректировка на право собственности, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		9 387,8	7 236,0	6 456,1
Общая площадь, кв.м	41,8	49,0	44,5	57,0
Корректировка на площадь		1,02	1,01	1,04
Скорректированная цена, руб./кв.м		9 575,5	7 308,3	6 714,4
Материал стен	дерево	дерево	дерево	дерево
Корректировка на материал стен, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		9 575,5	7 308,3	6 714,4
Этаж/Этажность дома	1/1	1/1	1/1	1/1
Корректировка на этаж, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		9 575,5	7 308,3	6 714,4
Физическое состояние	Удовлетворительное, требуется проведение отделочных работ	Удовлетворительное, простая отделка	Удовлетворительное, требуется проведение отделочных работ	Удовлетворительное, требуется проведение отделочных работ

<i>Показатели</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог 1</i>	<i>Аналог 2</i>	<i>Аналог 3</i>
<i>Корректировка на физическое состояние, %</i>		-17	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		7 947,7	7 308,3	6 714,4
Количество корректировок, шт.		3	2	2
Весовой коэффициент		1/4	3/8	3/8
Значение, руб.		1987,0	2741,0	2518,0
Скорректированная стоимость жилого помещения, руб./кв.м	7 246			
Рыночная стоимость жилого помещения, руб. (округл.)	302 900			
Рыночная стоимость 1/4 доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение, руб. (округл.)	75 700			

Фотографии





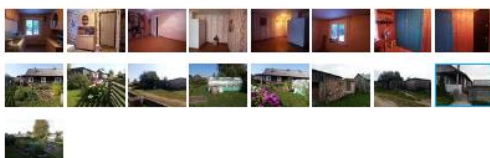
Копии используемой информации

https://www.avito.ru/konevo/kvartiry/2-k_kvartira_49m_11et_2717179035

Архангельская область · ... · Квартиры · Купить · Вторичка · 2-комнатные

2-к. квартира, 49 м², 1/1 эт.

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



500 000 ₽

10 204 ₽ за м²
или [предложите свою цену](#)
В ипотеку от 4 102 ₽/мес.
[Посмотреть описания](#)



8 911 056-20-88

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: 2	Высота потолков: 2.4 м
Общая площадь: 49 м²	Санузел: раздельный
Площадь кухни: 12 м²	Окна: на улицу
Жилая площадь: 37 м²	Ремонт: косметический
Этаж: 1 из 1	Способ продажи: свободная
Тип комнат: смежные	

Расположение

Архангельская область, Каргопольский муниципальный округ, д. Ширяиха, Молодёжная ул., 9

[Показать карту](#)

https://www.avito.ru/konevo/kvartiry/2-k_kvartira_49m_11et_2717179035

Описание

Продаётся двухкомнатная квартира 49 кв.м в Архангельской области Каргопольского района д. Ширяиха.
Имеется небольшой земельный участок, баня, 2 гаража, погреб.

500 000 ₽

10 204 ₽ за м²
или [предложите свою цену](#)
В ипотеку от 4 102 ₽/мес.
[Посмотреть описания](#)



О доме

Тип дома: **деревянный** Этажей в доме: 1
Год постройки: 1982

8 911 056-20-88

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

№ 2717179035 · 28 марта в 19:52 · 396 просмотров (+7 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Спросите у продавца

Архангельская область · ... · Квартиры · Купить · Вторичка · 3-комнатные

3-к. квартира, 44,5 м², 1/1 эт.

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

350 000 Р

7 865 Р за м²
или [предложите свою цену](#)



8 911 590-59-78

[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Ещё продаёте?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Пользователь
Частное лицо

[Подписаться на продавца](#)

О квартире

Количество комнат: 3
Общая площадь: 44.5 м²
Площадь кухни: 3.3 м²
Жилая площадь: 34.6 м²
Этаж: 1 из 1
Тип комнат: изолированные
Высота потолков: 2.5 м
Санузел: раздельный

Окна: во двор, на улицу, на солнечную сторону
Ремонт: **требует ремонта**
Мебель: кухня, хранение одежды, спальные места
Техника: холодильник, стиральная машина, водонагреватель
Способ продажи: свободная

Расположение

Архангельская область, Плесецкий муниципальный округ, с. Федово

[Показать карту](#)

Описание

Продам квартиру. 3х-комнатную
Требуется ремонт, в квартире есть мебель, техника.
Печное отопление.
Есть, баня, гараж, дровник, помещение для содержания скота.
Есть огород.

350 000 Р

7 865 Р за м²
или [предложите свою цену](#)

О доме

Тип дома: **деревянный**
Год постройки: 1972
Этажей в доме: 1
Пассажирский лифт: **нет**

Грузовой лифт: **нет**
Двор: **закрытая территория**
Парковка: **открытая во дворе**

8 911 590-59-78

[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

№ 2847870838 · 10 апреля в 14:18 · 426 просмотров (+4 сегодня)

[Пожаловаться](#)

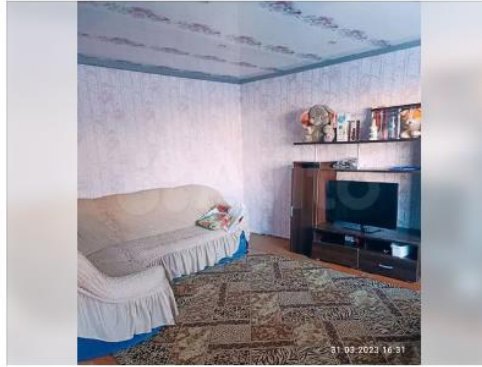


2-к. квартира, 57 м², 1/1 эт.

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

400 000 Р

7 018 Р за м²
или предложите свою цену



8 911 580-42-32

[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

[Подписаться на продавца](#)

О квартире

Количество комнат: 2	Санузел: совмещенный
Общая площадь: 57 м²	Ремонт: требует ремонта
Площадь кухни: 10 м²	Мебель: спальные места
Этаж: 1 из 1	Техника: холодильник, водонагреватель
Тип комнат: изолированные	Способ продажи: свободная
Высота потолков: 2.5 м	

Расположение

Архангельская область, Шенкурский муниципальный округ, пос. Шелашский [Показать карту](#)

Описание

Продам 2х комнатную квартиру с отдельным входом, требуется ремонт. Возможна покупка за мат. капитал.

О доме

Тип дома: деревянный	Двор: закрытая территория
Этажей в доме: 1	

№ 3074502276 · 6 апреля в 21:39 · 140 просмотров (+7 сегодня)

[Покалваться](#)

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: 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: 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.