



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.
08.12.2023 г.

Выписка из отчета №0812230693

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Здание, расположенное на земельном участке: назначение здания: жилое, площадь здания: 45,4 кв.м, кадастровый номер здания: 44:22:041001:57, площадь участка: 2700 кв.м, кадастровый номер участка: 44:22:041001:13, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование участка: для ведения личного подсобного хозяйства, адрес: Костромская обл., Сусанинский р-н, с.Северное, ул.Центральная, д.47, доля в праве: 1/4.
Дата оценки: 08.12.2023 г.

Общая информация

Заказчик	♦ Мякишкова Юлия Николаевна
Правообладатель	♦ Потемкин Дмитрий Владимирович
Особенности проведения осмотра	♦ Осмотр не производился, фотоматериалы предоставлены заказчиком.
Исполнитель	♦ ООО «Центр Судебной Экспертизы» <ul style="list-style-type: none">• ОГРН 1117447014354, ИНН 7447197991• Адрес регистрации: 454048, г. Челябинск, ул. Яблочкина, д. 3, пом. 1, каб. 2• Адрес для корреспонденции: 454014, г. Челябинск, ул. Ворошилова, д. 35, оф. 3-1• Полис страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности №231900-035-000020 сроком действия с 29.09.2023 по 28.09.2024 г., ПАО "САК "ЭНЕРГОГАРАНТ" на сумму 50 000 000 рублей.• 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).• ООО «Центр Судебной Экспертизы» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.• Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящей выписке из отчета об оценке.
Оценщик	♦ Шуховцев Кирилл Вячеславович <ul style="list-style-type: none">• 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.• 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



	<p>5 000 000 рублей.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Высшее техническое образование, окончил Челябинскую государственную агроинженерную академию, квалификация – инженер. • Высшее юридическое, окончил Южно-Уральский государственный университет, квалификация – бакалавр. • Диплом о профессиональной переподготовке 743100168174 от 30.04.2020 г., выдан ФГБОУ ВО "Челябинский государственный университет" 08.10.2020 г. • Стаж работы в оценочной деятельности 7 лет. • Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» № 034549-2 сроком действия с 11.11.2022 по 11.11.2025 г. • Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 034548-1 сроком действия с 11.11.2022 по 11.11.2025 г. • Диплом о профессиональной переподготовке по направлению «Судебная оценочная экспертиза», выдан ЧОУ ДПО "Открытая академия профессионального образования", 2023 год, эксперт-оценщик. • Сертификат соответствия судебного эксперта » НИИ СЭИС № РОСС RU.32147.04БРЕ0.01.21969 по направлению «Судебная оценочная экспертиза». • 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. • 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. • 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. • Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящей выписке из отчета об оценке.
--	---

Основные факты и выводы

Объект оценки	♦	Наименование параметра	Значение параметра
		Здание, расположенное на земельном участке	
		назначение здания	жилое
		площадь здания	45,4 кв.м
		кадастровый номер здания	44:22:041001:57
		площадь участка	2700 кв.м
		кадастровый номер участка	44:22:041001:13
		категория земель	земли населенных пунктов
		разрешенное использование участка	для ведения личного подсобного хозяйства
		адрес	Костромская обл., Сусанинский р-н, с.Северное, ул.Центральная, д.47
доля в праве	1/4		
Дата оценки	♦	08.12.2023 г.	
Результаты оценки, полученные при	♦	– доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 468 639,23 руб.	



использовании:	– 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	♦ 468 639,23 руб. (четыреста шестьдесят восемь тысяч шестьсот тридцать девять рублей двадцать три копейки)
Итоговая рыночная стоимость 1/4 доли в праве на объект оценки	♦ 117 159,81руб. (сто семнадцать тысяч сто пятьдесят девять рублей восемьдесят одна копейка)

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 08.12.2023 г. составляет:

468 639,23 руб.

(четыреста шестьдесят восемь тысяч шестьсот тридцать девять рублей двадцать три копейки),

включая стоимость 1/4 доли в праве на объект оценки:

117 159,81руб.

(сто семнадцать тысяч сто пятьдесят девять рублей восемьдесят одна копейка)

В том числе:

Рыночная стоимость земельного участка в стоимости домовладения (23% согласно данным <https://statrelt.ru>) на 08.12.2023г. составляет **107 787,02 руб.**, из них **стоимость 1/4 доли** в праве на земельный участок:

26 946,76 руб.

(двадцать шесть тысяч девятьсот сорок шесть рублей две копейки)

Рыночная стоимость дома без стоимости земельного участка на 08.12.2023г. составила **360 852,21 руб.**, из них **стоимость 1/4 доли** в праве на дом:

90 213,05 руб.

(девяносто тысяч двести тринадцать рублей пять копеек)

Оценщик: _____

Шуховцев Кирилл Вячеславович





Приложение. Расчетная таблица.

Здание, расположенное на земельном участке

Описание объекта оценки	Здание, расположенное на земельном участке: назначение здания: жилое, площадь здания: 45,4 кв.м, кадастровый номер здания: 44:22:041001:57, площадь участка: 2700 кв.м, кадастровый номер участка: 44:22:041001:13, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование участка: для ведения личного подсобного хозяйства, адрес: Костромская обл., Сусанинский р-н, с.Северное, ул.Центральная, д.47, доля в праве: 1/4.			
Параметры и корректировки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Информация о предложениях объектов-аналогов				
Дата предложения	Дата оценки: 08.12.2023 г.	13.11.2023 г.	02.12.2023 г.	30.11.2023 г.
Ссылка на объявление:		https://www.avito.ru/susanino/doma_dachi_kottedzhi/dom_413_m_na_uchastke_184_sot._2404255013	https://www.avito.ru/susanino/doma_dachi_kottedzhi/dom_413_m_na_uchastke_25_sot._3162846706	https://www.avito.ru/susanino/doma_dachi_kottedzhi/dom_464_m_na_uchastke_20_sot._2218285510
Цена предложения, руб.:		450 000,00	450 000,00	650 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
Параметр: площадь здания, кв.м	45,4	41,3	41,3	46,4
Параметр: площадь участка	2700	1840	2500	2000
Параметр: категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Параметр: разрешенное использование участка	для ведения личного подсобного хозяйства	для ведения личного подсобного хозяйства	для ведения личного подсобного хозяйства	для ведения личного подсобного хозяйства
Параметр: адрес	Костромская обл., Сусанинский р-н, с.Северное, ул.Центральная, д.47	Костромская область, Сусанинский р-н, д. Зогзино	Костромская область, Сусанинский р-н, Северное сельское поселение, д. Леонтьево, Центральная ул., 5	Костромская область, Сусанинский район, деревня Актонаево
Корректировки				
Корректировка на уторговывание, %:		13,50	13,50	13,50
Цена после уторговывания, руб.:		389 250,00	389 250,00	562 250,00
Удельные единицы по параметру площадь здания, кв.м	45,4	41,3	41,3	46,4
Цена за удельную единицу, руб.:		9 424,94	9 424,94	12 117,46
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:				10 322,45
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:				468 639,23
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:				10 322,45
Рыночная стоимость земельного участка в стоимости домовладения (23% согласно данным https://statrielt.ru), руб.				107 787,02
Рыночная стоимость дома без стоимости земельного участка, руб.				360 852,21



Выписка из отчета №0812230693. Фототаблица



Фото №1.



Фото №2.



Фото №3.



Фото №4.



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости и правах отдельного лица на имеющиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости

Федеральное публично-правовое учреждение "Роскадастр" по Нижегородской области

полное наименование органа регистрации прав

01.12.2023г.

№ КУВИ-001/2023-265922488

На основании запроса от 24.11.2023, поступившего на рассмотрение 24.11.2023, сообщаем, что правообладателем Потемнин Дмитрий Владимирович; дата рождения: 09.04.1979; Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 34 03 № 481421 от 13.03.2003 выдан: Отделом внутренних дел Суваннинского р-на Костромской обл.; СНИЛС: 076-713-673 91; адрес места жительства или места пребывания: 157081, Костромская область, р-н Суваннинский, пгт Суванино, ул. Леонкина, д. 7, кв. 2, в период с 31.01.1998 по 24.11.2023 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1	1.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	44-22-041001:13
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Для ведения личного подсобного хозяйства
		Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Костромская область, р-н Суваннинский, с Северное, ул Центральная, д.47.
		Площадь:	2700
	1.2	вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность 1/4
		дата государственной регистрации:	01.04.2013
		номер государственной регистрации:	44-44-01/032/2013-785
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, выдан 27.03.2013
	1.3	дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
		Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
		номер государственной регистрации:	44-44-01/032/2013-787
2	2.1	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	44-22-041001:57
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Местоположение:	Костромская область, Суваннинский район, с.Северное, ул.Центральная, д.47
		Площадь:	45.4

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ИНДИВИДУАЛЬНЫЕ ФИНАНСОВЫЕ ДАННЫЕ
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
<p>Сиромовская Анастасия Александровна Начальник ФГУП «ЦЕНТР СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ» РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Нижегородская область, г.Н.Новгород, ул.Свободы, д.10</p>			



ПОЛИС N 231900-035-000020
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 7447197991
 КПП 745101001
 ОКПО 30981700
 р/счет 40702810938130000049 в Филиал «Екатеринбургский» АО «Альфа-Банк»
 к/счет 30301810109000000964
 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 231900-035-000020 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» сентябрь 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 N 231900-035-000020 от «12» сентября 2023 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

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

Дата: 29.09.2023 г. номер: «12» сентября 2023 г.



Диплом оценщика



Свидетельство СРО оценщика



Квалификационный аттестат. Оценка недвижимости



Квалификационный аттестат. Оценка движимого имущества



Диплом эксперта-оценщика



Диплом эксперта-техника



Сертификат соответствия судебного эксперта



Сертификат соответствия судебного эксперта



ПОЛИС № 22188-015-00021
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

Страхователь: **Шутов Алексей Викторович**
Адрес: **474008, г. Челябинск, ул. Зинченко д. 98**
Паспорт: **7512 7610494**
Выдан: **Одесса УФМС России по Челябинской области в Челябинске, для выдачи от 06.05.11 г. до истечения срока 06.05.18**

Лицензия о профессиональной деятельности № **741.01.01.0174**
Догов. №: **01.01.2020**
Выдан: **ООО ЦЭЭЮ Юр Юристы**

Объектом страхования по договору объективной оценочной деятельности является при осуществлении оценочной деятельности является имуществом клиента, включая с учетом ответственности клиента по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба имуществу, интеллектуальным документам, репутации клиента и/или третьих лиц.

Страхователь несет ответственность за соблюдение обязательств страхования ответственности оценочного имущества, указанного в описании имущества, указанного в описании (включая случаи повреждения факта) причинения ущерба, включая все прочие виды повреждений (включая случаи повреждения в результате нарушения требований федерального стандарта оценки, стандартов в области оценочной деятельности, установленных законодательством Российской Федерации, случаи взыскания ущерба и/или репутации клиента).

Выплата производится в течение 10 рабочих дней со дня получения клиентом от страховой компании полного пакета документов для выплаты ущерба, указанного в описании повреждений.

Страховая сумма, руб.	Страховой тариф, %	Страховая премия, руб.
1 000 000,00	0,25	4 000,00

Нарядом и сроки уплаты страховой премии: **содержится в пункте 3.1. настоящего полиса в разделе "Условия договора".**
Форма уплаты страховой премии: **крупными денежными средствами в наличной форме.**

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора № **22188-015-00021** от **22.12.2021** и обязательности страхования оценочного имущества.

Настоящий Полис действует с **01 декабря 2021** по **30 ноября 2024**.
Настоящий Полис страхования действует в силу в 00 часов 00 минут по дням наступления страховой премии в объеме тарифа по данному виду страхования.

Настоящий текст является частью настоящего Полиса и действует в совокупности с условиями договора № **22188-015-00021** от **22.12.2021** и обязательности страхования оценочного имущества.

СТРАХОВЩИК	СТРАХОВАТЕЛЬ
 ООО «ЦЭЭЮ Юр Юристы» г. Челябинск, ул. Зинченко д. 98	 Шутов Алексей Викторович

Полис страхования ответственности оценщика



450 000 Р -

4 912 075 30 02

Получить консультацию

Смотреть в галерею

Связаться с продавцом

Попросить о просмотре

Сторона: Продавец

Тип объекта: Дом

Площадь: 41,3 м²

Площадь участка: 25 сот.

Состояние: В собственности

Средств: 450 000 Р

Оформление документов

Помощь в оформлении



О доме

Состояние объекта: В собственности	Средств: 450 000 Р
Площадь участка: 25 сот.	Площадь: 41,3 м²
Площадь дома: 41,3 м²	Состояние: В собственности
Средств: 450 000 Р	Средств: 450 000 Р
Состояние: В собственности	Состояние: В собственности
Состояние: В собственности	Состояние: В собственности
Состояние: В собственности	Состояние: В собственности

Расположение

Средств: 450 000 Р

Описание

Помощь в оформлении

Тинькофф

-10% на ипотечную страховку с промокодом

Образцы

Сделайте

Объект-аналог №1

450 000 Р -

3 900 155 07 44

Получить консультацию

Смотреть в галерею

Связаться с продавцом

Попросить о просмотре

Сторона: Продавец

Тип объекта: Дом

Площадь: 41,3 м²

Площадь участка: 25 сот.

Состояние: В собственности

Средств: 450 000 Р

Оформление документов

Помощь в оформлении

Тинькофф

Оформите кредитку, получите 1000 Р за покупки

1000 Р

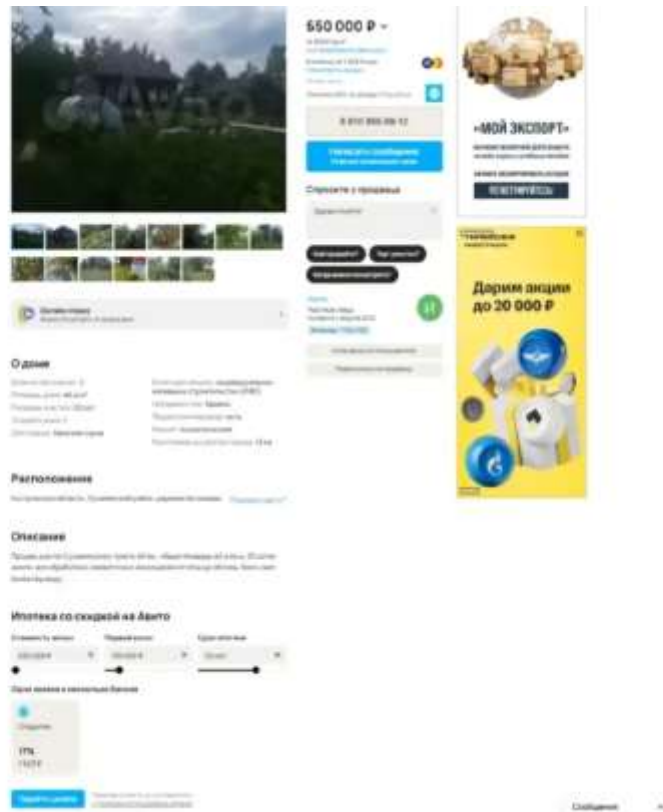
Тинькофф

-10% на ипотечную страховку с промокодом

Образцы

Сделайте

Объект-аналог №2



Объект-аналог №3