

Утверждаю

ООО «Центр Судебной Экспертизы»

Шуховцев К. В.



21 апреля 2023 г.

Основные факты и выводы

Описание объекта оценки	Тип	Вид права	Общая площадь, кв.м.	Материал стен	Этаж/Этажность	Год постройки	Кадастровый номер
	Жилое помещение	1/5 доля в праве общей долевой собственности	40,9	дерево	1/1	н/д	40:18:100715:230
	Наличие обременений, Характер обременений						
	отсутствуют						
	Тип	Вид права	Общая площадь, кв.м.	Категория	Разрешенное использование	Кадастровый номер	
	Земельный участок	1/5 доля в праве общей долевой собственности	804,0	Земли населенных пунктов	для ведения личного подсобного хозяйства	40:18:190900:85	
Наличие обременений, Характер обременений							
отсутствуют							
Адрес объекта оценки	Калужская область, Спас-Деменский район, д.Церковщина, ул.Садовая, д.10, кв. 1						
Цель оценки	Определение рыночной стоимости имущества						
Заказчик оценки	Мякишкова Юлия Николаевна ИНН 7710458616, СНИЛС 18918836033, рег. номер 22153, 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, д. 319А, а/я 10768						
Исполнитель оценки	Форма	Наименование	Место нахождения, контактная информация		ОГРН, дата присвоения ОГРН		
	ООО	Оценочная компания «Независимая оценка»	Москва, пер. Тетеринский, д. 12, стр. 2, помещение III, комната №5		ОГРН 1137447011712 от 05.09.2013 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	
Козин Анатолий Владимирович	с 08.10.2019г.	1541	Ассоциация «Межрегиональный Союз Оценщиков»	Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: Ассоциация «Межрегиональный Союз Оценщиков» от 13.02.2023г.	№ 221900-035-000023, выдан организацией: ПАО "САК "ЭНЕРГОГАРАНТ". Период страхования с 01.12.2022г. по 30.11.2023г. Страховая сумма 5 000 000 (пять миллионов руб.)	Диплом о профессиональной переподготовке ФГБОУ ВО "Челябинский государственный университет", № 743100168173 от 30.04.2020г.	
Даты	Осмotra объекта		Оценки		Составления заключения		
	Осмотр не производился*		21.05.2023г.		21.05.2023г.		

Результаты расчеты рыночной стоимости при применении	Сравнительного подхода (в рублях)	Доходного подхода (в рублях)	Затратного подхода (в рублях)
	85 900,00	не применялся	не применялся
Итоговое значение стоимости**	Рыночная стоимость 1/5 доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение и 1/5 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок		
	<p>85 900,00 (Восемьдесят пять тысяч девятьсот) рублей, без учета НДС, в том числе:</p> <p><i>Стоимость жилого помещения:</i> 64 400,00 (Шестьдесят четыре тысячи четыреста) рублей, без учета НДС</p> <p><i>Стоимость земельного участка:</i> 21 500,00 (Двадцать одна тысяча пятьсот) рублей, без учета НДС</p>		

*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.

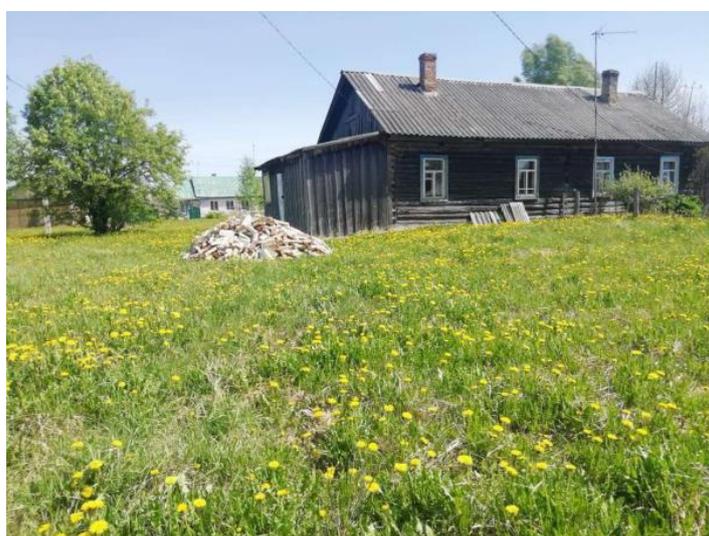


Таблица 1 – Расчет стоимости единого объекта недвижимости (помещение с занимаемым земельным участком)

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
<i>Источник информации</i>		https://www.avito.ru/spas-demensk/kvartiry/3-k_kvartira_49m_11et._2314087680	https://www.avito.ru/ugra/kvartiry/2-k_kvartira_503m_11et._2173593058	https://www.avito.ru/suhinichi/kvartiry/2-k_kvartira_36m_11et._2452845408
Стоимость (предложения) продажи		650 000,00	650 000,00	350 000,00
Общая площадь, кв.м	40,9	49,00	50,30	36,00
Стоимость 1 кв.м		13 265,31	12 922,47	9 722,22
<i>Корректировка на торг, %</i>		-8,00	-8,00	-8,00
Скорректированная стоимость, руб.		598 000	598 000	322 000
Скорректированная цена, руб./кв.м		12 204	11 889	8 944
Адрес	Калужская область, Спас-Деменский район, д.Церковщина, ул.Садовая, д.10, кв.1	Калужская область, Спас-Деменский р-н, городское поселение Город Спас-Деменск, Спас-Деменск, Цветочная ул., 8	Смоленская область, Угранский р-н, д. Вешки	Калужская область, Сухиничский р-н, Сухиничи, ул. Софьи Перовской, 29
<i>Корректировка на местоположение, %</i>		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		12 204,1	11 888,7	8 944,4
Условия рынка (время предложения)	19.05.2023г.	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
<i>Корректировка, %</i>		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		12 204,1	11 888,7	8 944,4
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		12 204,1	11 888,7	8 944,4
Условия финансирования		Денежные	Денежные	Денежные
<i>Корректировка на условия финансирования, %</i>		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		12 204,1	11 888,7	8 944,4
Право собственности	Полное	Полное	Полное	Полное
<i>Корректировка на право собственности, %</i>		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		12 204,1	11 888,7	8 944,4
Общая площадь, кв.м	40,9	49,0	50,3	36,0
<i>Корректировка на площадь</i>		1,022	1,025	0,985
Скорректированная цена, руб./кв.м		12 471,6	12 187,5	8 808,5
Материал стен	дерево	дерево	дерево	дерево
<i>Корректировка на материал стен, %</i>		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		12 471,6	12 187,5	8 808,5
Физическое состояние	Удовлетворительное, требуется проведение косметического ремонта	Удовлетворительное, требуется проведение косметического ремонта	Удовлетворительное, простая отделка	Удовлетворительное, требуется проведение косметического ремонта
<i>Корректировка на физическое состояние, %</i>		0	-17	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		12 471,6	10 115,6	8 808,5
Количество корректировок, шт.		3	4	3

<i>Показатели</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог 1</i>	<i>Аналог 2</i>	<i>Аналог 3</i>
Весовой коэффициент		0,4	0,3	0,4
Значение, руб.		4535,0	2759,0	3203,0
Скорректированная стоимость единого объекта недвижимости (жилое помещение в удовлетворительном состоянии с занимаемым земельным участком), руб./кв.м	10 497			
Рыночная стоимость единого объекта недвижимости (жилое помещение в удовлетворительном состоянии с занимаемым земельным участком), руб.	429 300			
Доля стоимости земли в стоимости домовладения (комплекса недвижимости)	0,25			
Рыночная стоимость земельного участка, руб. (округл.)	107 300			
Рыночная стоимость жилого помещения в удовлетворительном состоянии без учета стоимости земельного участка, руб. (округл.)	322 000			
Рыночная стоимость 1/5 доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение, руб. (округл.)	21 500			
Рыночная стоимость 1/5 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок, руб. (округл.)	64 400			
Рыночная стоимость 1/5 доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение и 1/5 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок, руб. (округл.)	85 900			

Фотографии



Копии используемой информации

https://www.avito.ru/spas-demensk/kvartiry/3-k_kvartira_49m_11et_2314087680

Калужская область - Квартiry - Купить - Вторичка - 3-комнатные

3-к. квартира, 49 м², 1/1 эт.

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




650 000 ₽
 13 285 ₽ за м²
 или предложите свою цену
 В ипотеку от 5 332 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 962 373-52-01

[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Ещё продаёте?](#)
[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Пользователь
Частное лицо

[Подписаться на продавца](#)

О квартире

Количество комнат: 3
 Тип комнат: изолированные
 Общая площадь: 49 м²
 Санузел: раздельный
 Площадь кухни: 9,6 м²
 Ремонт: требует ремонта
 Этаж: 1 из 1
 Способ продажи: свободная

Расположение

Калужская область, Спас-Деменский р-н, городское поселение
 Город Спас-Деменск, Спас-Деменск, Цветочная ул., 8

[Показать карту](#)

https://www.avito.ru/spas-demensk/kvartiry/3-k_kvartira_49m_11et_2314087680

Описание

Продается дом (квартира) по ул. Цветочная (д.8кв.1) площадью 49 кв.м. с участком (межквартире 3У проведено). Два собственника. Возможен разумный торг, так как дом требует вложений (рассмотрим вариант продажи за средства материнского капитала). В доме имеется канализация, водопровод. Улица газифицирована. Отопление печное. На участке имеется гараж.

О доме

Тип дома: деревянный
 Пассажирский лифт: нет
 Год постройки: 1990
 Грузовой лифт: нет
 Этажей в доме: 1

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость жилья: 650 000 ₽ X
 Первый взнос: 130 000 ₽ X
 Срок ипотеки: 20 лет X

Одна заявка в несколько банков

Банк ВТБ 10,9% 11,2% 5 332 ₽	Открытие 11,19% 5 435 ₽	АБ РОССИЯ 11,4% 5 510 ₽	УБРиР 11,65% 5 599 ₽
--	--------------------------------------	--------------------------------------	-----------------------------------

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

№ 2314087680 · 8 мая в 23:19 · 1856 просмотров (+0 сегодня) [Пожаловаться](#)

Калужская область - ... - Квартиры - Купить - Вторичка - 2-комнатные

2-к. квартира, 50,3 м², 1/1 эт.

♥ Добавить в избранное ≡ Сравнить 📌 Добавить заметку



Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи

650 000 ₽

12 922 ₽ за м²
или [предложите свою цену](#)
В ипотеку от 5 332 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 910 112-99-01

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

[Экологический вклад: -5760 кг CO₂](#)

[Подписаться на продавца](#)

О квартире

Количество комнат: 2
Общая площадь: 50,3 м²
Площадь кухни: 2 м²
Этаж: 1 из 1

Тип комнат: изолированные
Санузел: раздельный
Ремонт: косметический
Способ продажи: свободная

Расположение

Смоленская область, Угранский р-н, д. Вешки

[Показать карту](#)

Описание

Квартира в двухквартирном доме, в д. Лынозавод(Вешки), Угранский район. В соседней квартире никто не проживает. Квартира полностью пригодна для проживания, крыша-металлопрофиль, окна ПВХ, утеплены стены и пол, без удобств, но из дома выведена канализация, в квартире есть интернет. Остановка в шаговой доступности. В деревне есть школа. Администрация, почта, библиотека, кафе, 2 магазина. На территории расположен дровник, помещение для инвентаря и теплица. 650000р, можно за мат капитал, пишите, звоните все объясню подробно, кому интересно в личку скину больше фото снаружи и внутри.

О доме

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

Пассажирский лифт: **нет**
Грузовой лифт: **нет**

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость жилья: 650 000 ₽ Первый взнос: 130 000 ₽ Срок ипотеки: 20 лет

Одна заявка в несколько банков

Банк ВТБ	Открытие	АБ РОССИЯ	УБРиР
10,9% 5 332 ₽	11,19% 5 435 ₽	11,4% 5 510 ₽	11,65% 5 599 ₽

[Перейти к анкете](#)

Переходя к анкете, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

650 000 ₽

12 922 ₽ за м²
или [предложите свою цену](#)
В ипотеку от 5 332 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 910 112-99-01

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

[Экологический вклад: -5760 кг CO₂](#)

[Подписаться на продавца](#)

Калужская область - ... - Квартиры - Купить - Вторичка - 2-комнатные

2-к. квартира, 36 м², 1/1 эт.

♥ Добавить в избранное ≡ Сравнить 📌 Добавить заметку

350 000 ₺

9 722 ₺ за м²
или предложите свою цену



8 980 710-42-46

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продавца

О квартире

Количество комнат: 2
Общая площадь: 36 м²
Площадь кухни: 6.6 м²
Жилая площадь: 26.5 м²
Этаж: 1 из 1
Тип комнат: смежные

Высота потолков: 2.5 м
Санузел: раздельный
Окна: на улицу, на солнечную сторону
Ремонт: требует ремонта
Способ продажи: свободная

Расположение

Калужская область, Сухиничский р-н, Сухиничи, ул. Софьи Перовской, 29

Показать карту

Описание

Рядом участок почти 3 сотки.
Деревянный дом на 4 семьи газ есть. Вода, канализация рядом
Окна на солнечную сторону, есть подвал в квартире. Проведен телефон, документы в порядке, газовая плита, газовый котел, частично мебель есть. Дом окружён палисадником, тихая улица, кругом зелень кустарники. До центра города минут 10 пешком.
Пишите в сообщения.

О доме

Тип дома: деревянный
Год постройки: 2000
Этажей в доме: 1
Пассажирский лифт: нет

Грузовой лифт: нет
В доме: газ
Парковка: открытая во дворе

350 000 ₺

9 722 ₺ за м²
или предложите свою цену

8 980 710-42-46

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

№ 2452845408 - 3 мая в 00:09 - 3149 просмотров (+2 сегодня)

Пожаловаться

Получить объявление

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.