

Утверждаю

ООО «Центр Судебной Экспертизы»



Шуховцев К. В.

01 августа 2023 г.

Основные факты и выводы

Описание объекта оценки	Тип	Общая площадь, кв.м.	Материал стен	Этажность	Кадастровый/условный номер	
	Нежилое здание	504,7	Шлакобетонные	1	65:05:0000053:28	
	Тип	Общая площадь, кв.м.	Категория земель	Разрешенное использование	Кадастровый/условный номер	
	Земельный участок	660,0	Земли населенных пунктов	Под объект промышленности (котельная)	65:05:0000053:19	
	Наличие обременений				Характер обременений	
Не зарегистрировано				Нет		
Адрес объекта оценки	Субъект РФ	Район	Населенный пункт	Улица, № дома, № корпуса (строения), № квартиры		
	Сахалинская область	Анивский район	г. Анива	ул. Гоголя, 1		
Цель оценки	Определение рыночной стоимости имущества					
Заказчик оценки	Корчашкина Владилена Анатольевна ИНН 745215858804, СНИЛС - 161-254-154-33, рег.номер 21408, , член Ассоциация "Саморегулируемая организация арбитражных управляющих "Меркурий" (ОГРН 1037710023108, ИНН 7710458616 Адрес: 454100, Челябинская обл, Челябинск г, 40-летия Победы ул, дом № 5, а/я 9518					
Исполнитель оценки	Форма	Наименование / Ф.И.О (для ИП)	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 (лет)	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	
	Не проводился. Фотографии предоставлены заказчиком		01.08.2023		01.08.2023	
Результаты расчеты рыночной стоимости при применении	Сравнительного подхода (в рублях)		Доходного подхода (в рублях)		Затратного подхода (в рублях)	
	5 770 000,0		не применялся		не применялся	
Итоговое значение стоимости	Рыночная стоимость объекта оценки (округлено, в рублях)					
	5 770 000,0 (Пять миллионов семьсот семьдесят тысяч)					
	<p><i>В том числе, стоимость здания</i> 4 962 000,0 (Четыре миллиона девятьсот шестьдесят две тысячи)</p> <p><i>В том числе, стоимость земельного участка</i> 808 000,0 (Восемьсот восемь тысяч)</p>					

Оценщик

Шуховцев Кирилл Вячеславович



Директор

Шуховцев Кирилл Вячеславович

Таблица 1

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты сравнения		
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации			https://www.avito.ru/dolinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_502.5_m_2034199057	https://www.avito.ru/korsakov/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_2364_m_2531139605	https://www.avito.ru/korsakov/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_1712_m_2531043084
Цена продажи	руб./м ²		6 855 000	23 500 000	22 500 000
Общая площадь	м ²	504,7	502,5	2 364,0	1 712,0
Цена 1 м2 площади			13 642	9 941	13 143
Совершенная сделка или предложение			предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-16,1	-16,1	-16,1
Скорректированная цена	руб./м ²		11 446	8 340	11 027
Переданные имущественные права		полное	полное	полное	полное
Корректировка	%		0%	0%	0%
Условия рынка (время предложения)		авг.23	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		0%	0%	0%
Поправка на площадь объектов оценки	м ²	504,7	502,5	2 364,0	1 712,0
Корректировка			0%	18,0%	18,0%
Местоположение		Сахалинская область, Анивский район, г. Анива, ул. Гоголя, 1	Сахалинская область, Долинский г.о., Долинск, Долинская ул., 12	Сахалинская область, Корсаковский г.о., Корсаков, ул. Ушакова, 11	Сахалинская область, Корсаковский г.о., Корсаков, Корабельный пер., 1
Корректировка	%		0%	0%	0%
Назначение объекта		Универсальные производственно-складские объекты	Универсальные производственно-складские объекты	Универсальные производственно-складские объекты	Универсальные производственно-складские объекты
Корректировка			0%	0%	0%
Расположение объекта		Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
Корректировка			0%	0%	0%

<i>Элемент сравнения</i>	<i>Ед. изм.</i>	<i>Оцениваемый объект</i>	<i>Объекты сравнения</i>		
			<i>Аналог 1</i>	<i>Аналог 2</i>	<i>Аналог 3</i>
Уровень отделки		Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м ²		0	0	0
Этаж		1 этаж	2 этажа	2 этажа	1 этаж
Корректировка			0%	0%	0%
Сумма корректировок			0%	18%	18%
Скорректированная цена	руб./м ²		11 446	9 841	13 012
Выводы:					
Стоимость объекта	руб./м ²	11 433			
Стоимость объекта с учетом стоимости земельного участка	руб.	5 770 000			
Доля стоимости земельного участка в стоимости комплекса недвижимости - 0,14 (коэф.)	руб.	808 000			
Стоимость здания без учета стоимости земельного участка	руб.	4 962 000			

Копии используемой информации

1. Источники информации, опубликованные на сайте в сети Интернет.

avito.ru/dolinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_502.5_m_2034199057

Продам здание, 502.5 м²

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



[8 914 083-32-69](tel:89140833269)
 Написать сообщение

6 855 000 Р ↓
 13 642 Р за м²

Спросите у продавца

Здравствуйте! →

[Ещё продаёте?](#)
[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Недвижимость Ростелеком
 Компания
 На Авито с декабря 2015 🏆
 Реквизиты проверены

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
 Подгорбунцева Олеся Владимировна

О здании

Вход: с улицы
 Отделка: офисная
 Общая площадь: 502.5 м²
 Тип сделки: продажа

Расположение

Сахалинская область, Долинский г.о., Долинск, Долинская ул., 12 [Показать карту](#) ↓

Недвижимость Ростелеком

Непрофильные активы ПАО "Ростелеком".



Продам помещение свободного назначения, 33 м²
250 000

Описание

Собственник! Продаем административное здание и помещения гаража г.Долинск, ул.Долинская 12. 2-х этажное Административное здание 241,1 кв.м., гараж (боксы со вспомогательными помещениями) - 261,4 кв.м. Техническое состояние объектов - хорошее, объекты пригодны для использования по прямому назначению. Объекты расположены на собственном земельном участке площадью 1482 кв.м.
Административное здание: Фундамент – сборный железобетонный, стены - шлакоблочные, перекрытия – железобетонные; пол – дощатый, метлахская плитка, крыша – асбофанера по деревянным конструкциям. Инженерные коммуникации – электроосвещение, отопление, водопровод, канализация. Высота потолков - 2,9 м.
Помещения гаража: Фундамент – ж/бетонные блоки, стены - ж/бетонные блоки, перекрытия – ж/бетонные плиты; пол – цемент, крыша – рулонная. Инженерные коммуникации – электроосвещение, водоснабжение. Ворота распашные. Яма. Высота потолков - 4 м.

О здании

Тип здания: административное здание Парковка: на улице

№ 2034199057 · 8 июля в 20:05 · 779 просмотров (+0 сегодня)

Пожаловаться

6 855 000 Р ▾

13 642 Р за м²

8 914 083-32-69

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➤

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Недвижимость Ростелеком
Компания
На Авито с декабря 2015 🏆



Здание, 2364 м²

♥ Добавить в избранное

☰ Сравнить

📌 Добавить заметку

23 500 000 ₽ ▾

9 941 ₽ за м²

8 914 750-23-39

Мария

Компания

На Авито с июня 2012

Завершено 8 объявлений

M

22 объявления пользователя

Подписаться на продавца



О здании

Общая площадь: 2364 м²

Тип сделки: продажа

Отделка: без отделки

Расположение

Сахалинская область, Корсаковский г.о., Корсаков, ул. Ушакова, 11 [Показать карту](#) ▾

Описание

Объявление от собственника.

Продается здание 2364 кв.м. и земельный участок 8407 кв.м.

Склад, 1712 м²

♥ Добавить в избранное ≡ Сравнить 📌 Добавить заметку



22 500 000 ₽ ▾

13 143 ₽ за м²

8 914 750-23-39

Мария
Компания
На Авито с июня 2012
Завершено 8 объявлений



22 объявления пользователя

Подписаться на продавца

О помещении

Отдельный вход: **есть**
Общая площадь: **1712 м²**

Этаж: **1**
Тип сделки: **продажа**

Расположение

Сахалинская область, Корсаковский г.о., Корсаков, Корабельный пер., 1

[Показать карту ▾](#)

Описание

Объявление от собственника.

Продается складское помещение 1712 кв.м. стоимостью 22 500 000

Земельный участок 16258 кв.м. стоимостью 55 000 000

В тихом месте с хорошей транспортной доступностью.

Подробнее по телефону. Торг уместен.

О здании

Готовность: **в эксплуатации**

Тип здания: **другой**

22 500 000 ₽ ▾

13 143 ₽ за м²

8 914 750-23-39

Мария
Компания
На Авито с июня 2012
Завершено 8 объявлений



22 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 2531043084 - 13 июля в 01:58 - 82 просмотра (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)

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

МИНОБРНАУКИ РОССИИ
Федеральное государственное бюджетное
образовательное учреждение высшего образования
«Челябинский государственный университет»

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

748100168174

Документ о квалификации

Регистрационный номер

6223

Города

Челябинск

Дата выдачи

08 октября 2020

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)



(Signature)
Председатель комиссии

(Signature)
Руководитель

(Signature)
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 последней 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 3010181010000000964
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:
 М.П. /Р.Р. Валеев/	 М.П. /А.В. Апанасенко/

Дата выдачи полиса: «06» сентября 2022 г.

Научно-исследовательский институт
социально-экономических исследований и сертификации
Система добровольной сертификации экспертов, специалистов, организаций и услуг
«Оценка компетенций»

Зарегистрирована в едином реестре систем добровольной сертификации
Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии
23 сентября 2019 г. Регистрационный № РОСС RU.32147.04БРЕ0.



СЕРТИФИКАТ СООТВЕТСТВИЯ СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА

Регистрационный номер: РОСС RU.32147.04БРЕ0.01.21969

Настоящий сертификат удостоверяет, что

**Шуховцев
Кирилл Вячеславович**

соответствует требованиям системы и органа сертификации,
предъявляемым к судебным экспертам по специальности

«Судебная оценочная экспертиза».

Дата регистрации: «26» июня 2023 г.

Действителен до: «25» июня 2026 г.

Руководитель
органа по сертификации


подпись

Аристархова Н.Н.
расшифровка подписи

Сертификат действителен при совпадении
данных в Реестре сертификации экспертов
на официальном сайте WWW.NIISEIS.RU



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Частное образовательное учреждение
дополнительного профессионального образования
«ОТКРЫТАЯ АКАДЕМИЯ
ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ»

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

372418025258

Документ о квалификации

Регистрационный номер

133-2023

Город

Иваново

Дата выдачи

26 июня 2023 года

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

**Шуховцев
Кирилл Вячеславович**

с 09 декабря 2022 г. по 26 июня 2023 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в

**"ОТКРЫТОЙ АКАДЕМИИ
ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ"**
по дополнительной профессиональной программе

Судебная оценочная экспертиза

Решением от

26 июня 2023 г.

диплом подтверждает присвоение квалификации
эксперт-оценщик

и дает право на ведение нового вида профессиональной
деятельности в области

оценочной экспертизы



Ребодилгаль

Крестарь

Фотографии



