



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.  
10.01.2024 г.

## Выписка из отчета №1001240378

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Здание, расположенное на земельном участке: назначение здания: жилое, площадь здания: 75.3 кв.м, кадастровый номер здания: 57:03:0780101:358, адрес: Орловская область, р-н Хотынецкий, п Звезда, доля в праве: 1/6.

Дата оценки: 10.01.2024 г.

### Общая информация

|                                |  |
|--------------------------------|--|
| Заказчик                       | ♦ Черных Анастасия Владимировна  |
| Правообладатель                | ♦ Головин Алексей Николаевич   |
| Особенности проведения осмотра | ♦ Осмотр не производился, фотоматериалы предоставлены заказчиком.  |
| Исполнитель                    | ♦ 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 29.09.2023 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> |
| Оценщик                        | ♦ 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>• 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>• Высшее техническое образование, окончил Челябинскую государственную агроинженерную академию, квалификация –</li></ul>   |



|  |  |
|--|--|
|  | <p>инженер.</p> <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>• 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>                   |
|   |   | <b>Здание, расположенное на земельном участке</b>  |   |
|   |   | назначение здания  | жилое                                       |
|   |   | площадь здания   | 75.3 кв.м                                   |
|   |   | кадастровый номер здания   | 57:03:0780101:358                           |
|   |   | адрес  | Орловская область, р-н Хотынецкий, п Звезда |
|   |   | доля в праве   | 1/6   |
| <b>Дата оценки</b>  | ♦ | 10.01.2024 г.  |   |
| <b>Результаты оценки, полученные при использовании:</b>                   | ♦ | – доходного подхода: не применялся<br>– сравнительного подхода: 1 162 952,03 руб.<br>– затратного подхода: не применялся |   |
| <b>Согласование результатов</b>   | ♦ | Не требуется в связи с использованием только одного подхода к оценке   |   |
| <b>Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки</b> | ♦ | <b>1 162 952,03 руб. (один миллион сто шестьдесят две тысячи девятьсот пятьдесят два рубля три копейки)</b>              |   |



|   |  |
|---|--|
| Итоговая рыночная стоимость 1/6 доли в праве на объект оценки | ♦ 193 825,34руб. (сто девяносто три тысячи восемьсот двадцать пять рублей тридцать четыре копейки) |
|---|--|

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 10.01.2024 г. составляет:


**1 162 952,03 руб.**

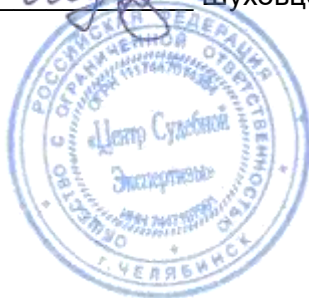
**(один миллион сто шестьдесят две тысячи девятьсот пятьдесят два рубля три копейки),**

включая стоимость 1/6 доли в праве на объект оценки:

**193 825,34руб.**

**(сто девяносто три тысячи восемьсот двадцать пять рублей тридцать четыре копейки)**

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: 75.3 кв.м, кадастровый номер здания: 57:03:0780101:358, адрес: Орловская область, р-н Хотынецкий, п Звезда, доля в праве: 1/6. |   |   |   |
| Параметры и корректировки   | Объект оценки  | Объект аналог №1  | Объект аналог №2  | Объект аналог №3  |
| Информация о предложениях объектов-аналогов   |  |   |   |   |
| Дата предложения  | Дата оценки:<br>10.01.2024 г.  | 03.01.2024 г.   | 12.12.2023 г.   | 13.12.2023 г.   |
| Ссылка на объявление:   |  | <a href="https://www.avito.ru/hotynets/doma_dachi_kottedzhi/dom_71_m_na_uchastke_51_sot_3698498382">https://www.avito.ru/hotynets/doma_dachi_kottedzhi/dom_71_m_na_uchastke_51_sot_3698498382</a> | <a href="https://www.avito.ru/hotynets/doma_dachi_kottedzhi/dom_737_m_na_uchastke_11_sot_2514883918">https://www.avito.ru/hotynets/doma_dachi_kottedzhi/dom_737_m_na_uchastke_11_sot_2514883918</a> | <a href="https://www.avito.ru/hotynets/doma_dachi_kottedzhi/dom_872_m_na_uchastke_9_sot_2568397008">https://www.avito.ru/hotynets/doma_dachi_kottedzhi/dom_872_m_na_uchastke_9_sot_2568397008</a> |
| Цена предложения, руб.:   |  | 1 600 000,00  | 850 000,00  | 1 700 000,00  |
| Параметры, используемые в описании объекта оценки   |  |   |   |   |
| Параметр: площадь здания, кв.м  | 75.3   | 71  | 73.7  | 87.2  |
| Параметр: адрес   | Орловская область, р-н Хотынецкий, п Звезда  | Орловская обл., Хотынецкий р-н, Аболмасовское сельское поселение, д. Назаровка  | Орловская обл., Хотынецкий р-н, д. Кукуевка   | Орловская область, Хотынецкий район, деревня Кукуевка, Полевая улица, 18  |
| Корректировки   |  |   |   |   |
| Корректировка на уторговывание, %:  |  | 13,50   | 13,50   | 13,50   |
| Цена после уторговывания, руб.:   |  | 1 384 000,00  | 735 250,00  | 1 470 500,00  |
| Удельные единицы по параметру площадь здания, кв.м  | 75.3   | 71  | 73.7  | 87.2  |
| Цена за удельную единицу, руб.:   |  | 19 492,96   | 9 976,26  | 16 863,53   |
| Средняя стоимость удельной единицы, руб.:   |  |   |   | 15 444,25   |
| Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:  |  |   |   | 1 162 952,03  |
| Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:  |  |   |   | 15 444,25   |
| Рыночная стоимость земельного участка в стоимости домовладения (19% согласно данным <a href="https://statrielt.ru">https://statrielt.ru</a> ), руб. |  |   |   | 220 960,89  |
| Рыночная стоимость дома без стоимости земельного участка, руб.  |  |   |   | 941 991,14  |



Выписка из отчета №1001240378. Фототаблица



**Фото №1.** Фотографии дома



**Фото №2.** Фотографии дома



**Фото №3.** Фотографии дома



**Фото №4.** Фотографии дома



**Фото №5.** Фотографии дома



**Фото №6.** Фотографии дома



**Фото №7.** Фотографии дома



**Фото №8.** Фотографии дома



**Фото №9.** Фотографии дома



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ  
РЕГИСТРАЦИОННОЕ УПРАВЛЕНИЕ ОРЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ  
**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи 2 апреля 2002 года

**Субъект права** Гражданин России Головин Алексей Николаевич, дата рождения: 27.01.1987г., се-во о рождении: серия И-ТД №509584, выдано 13.02.2002г. Меловским сельским Советом Хотынецкого района Орловской области, проживает: Орловская область, Хотынецкий район, пос. Звезда

**Вид права** долевая собственность, доля в праве 1/6

**Основание** Договор на передачу квартир (домов) в собственность граждан № 10 от 07.03.2002г. зарегистрирован в администрации Хотынецкого района Орловской области.

**Объект права** жилой дом, общая площадь 75.3 кв. м.

**Адрес объекта** Орловская область, Хотынецкий район, пос. Звезда

**Кадастровый (условный) номер** 57:03:1750000:0046:2587/22:А  
**Ограничения права (обременения)** не установлены

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним

2 апреля 2002 года сделана запись регистрации № 57-01/08-5/2002-152

Регистратор: Проколова В.И.

ф.и.о.



М.П.

57 АА 074470



Имя растения одной из тех  
субстанций, содержащих алкалоид  
Единицы государственного центра при  
наименовании вещества и имени к нему

Александров Александр Иванович

Александров Урожа Урожай

Телевизионная станция «Телевидение»

Телевизионная станция «Телевидение»

Телевизионная станция «Телевидение»

Ремонтный отдел (Ремонтный отдел)

Свидетельство о государственной регистрации права



**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 третья 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:   |
|--|---|
| <br>М.П. _____<br>/А.Р. Мамедова/ | <br>М.П. _____<br>/К.В. Шуховаев/ |

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





Диплом оценщика



Квалификационный аттестат. Оценка недвижимости



Квалификационный аттестат. Оценка движимого имущества



Диплом эксперта-оценщика



Диплом эксперта-техника



Сертификат соответствия судебного эксперта



Сертификат соответствия судебного эксперта



Свидетельство СРО оценщика



ПОЛИС N 211906-035-000025  
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

Страхователь: Шухомин Юрий Вячеславович  
Адрес: 454006, г. Челябинск, ул. Заводная, д. 49  
Телефон: 7312 38 06400  
Выдан: Оренбург УИФРС. Рослав по Челябинской области в Центральном р-не г. Челябинска, дата выдачи: 07.06.2021 г. код подразделения: 2401058

Лицом в профессиональной деятельности № 743100108174  
Дата выдачи: 30.04.2020 г.  
Выдан (под): ОУИРОУ ВО «СБЭЛГУ»

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются приобретенные по договору, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие заключения ущерба застрахованному, заключенному договору на проведение оценки, и (или) третьим лицам.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщика является умышленный поступок и/или иное решение арбитражного суда или правовой организацией факт причинения ущерба третьему лицу третьим лицом (бездействие) оценщика в результате нарушения требований федерального стандарта оценки стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент проведения оценки.

Выплата(ы) производится: заявка по договору на проведение оценки или третья лица, которым причинен ущерб. Страхователь при осуществлении выплаты несет расходы оценочной деятельности.



|                       |                    |                        |
|-----------------------|--------------------|------------------------|
| Страховая сумма, руб. | Страховый тариф, % | Страховая премия, руб. |
| 5 000 000,00          | 0,08               | 4 000,00               |

Период и сроки уплаты страховой премии: ежеквартально, 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 211906-035-000025 от 22.11.2021 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

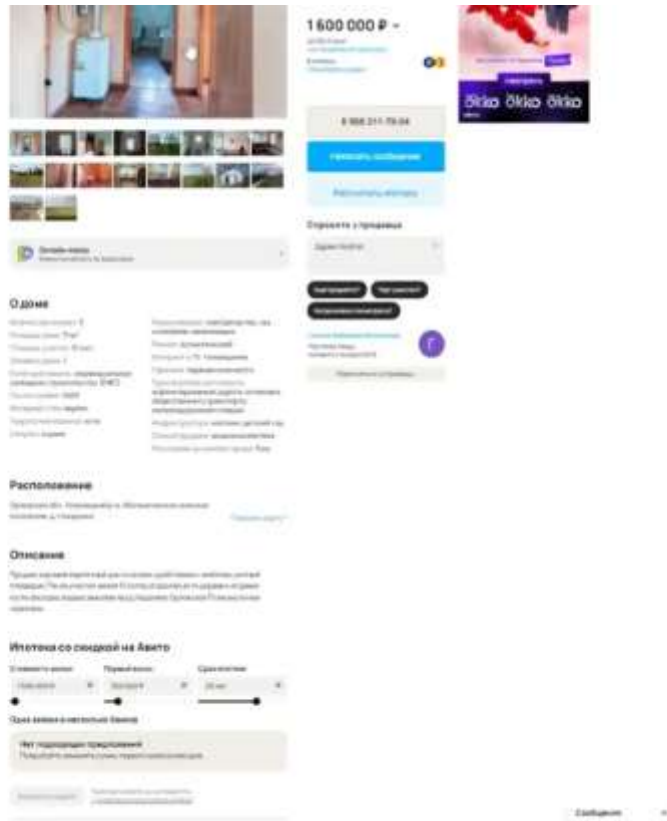
Настоящий Полис действует с 01 декабря 2021г. по 30 ноября 2024г.  
Настоящий Полис страхования действует в силу в 00 часов 00 мин, следующего за днем наступления страховой премии в полном размере на расчетный счет Страхователя.

Настоящий чистый выданный Полис во вступил:  
Договор N 211906-035-000025 от 22.11.2021 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

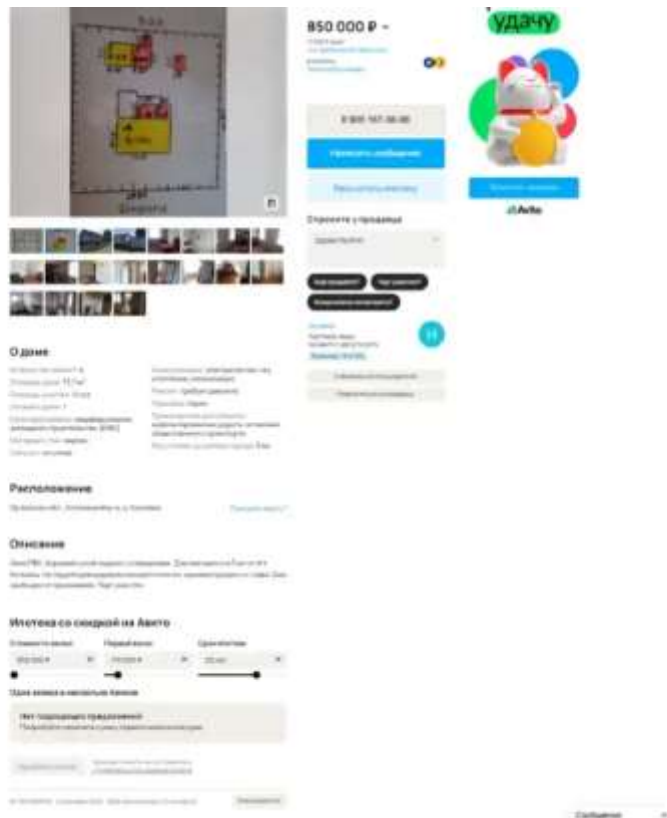
|   |   |
|---|---|
| СТРАХОВАТЕЛЬ:   | СТРАХОВАТЕЛЬ:   |
| <br>М.П. Оренбург<br>А.Р. Мясковой | <br>Ю.В. Шухомин |

Дата выдачи документа: 22 ноября 2021 г.

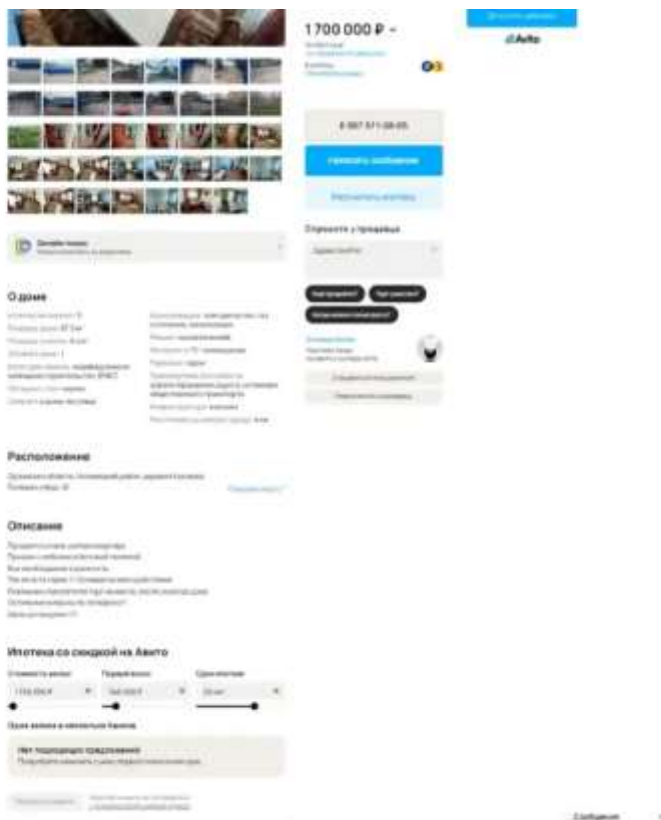
Полис страхования ответственности оценщика



Объект-аналог №1



Объект-аналог №2



Объект-аналог №3