


Утверждаю

ООО «Центр Судебной Экспертизы»

 Шуховцев К. В.  
04 июля 2023 г.

**Основные факты и выводы**

Описание объекта оценки	Наименование	Вид права	Назначение	Общая площадь, кв.м.	Этаж	Кадастровый номер
	Жилое помещение	1/3 доля в праве общей долевой собственности	Квартира	43,6	3	64:40:010108:1073
	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
	кирпич			3	1960	Нет сведений
Адрес объекта оценки	Саратовская область, г. Балаково, ул. Академика Жук, д. 40, кв.12					
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 (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
		Осмотр не производился	04.07.2023г.
Результаты расчеты рыночной стоимости при применении	Сравнительного подхода (в рублях)	Доходного подхода (в рублях)	Затратного подхода (в рублях)
	428 500,00	не применялся	не применялся
Итоговое значение стоимости	<b>Рыночная стоимость 1/3 доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение</b>		
	428 500,00 (Четыреста двадцать восемь тысяч пятьсот) рублей, без учета НДС		

Оценщик

**Шуховцев Кирилл Вячеславович**

Директор

**Шуховцев Кирилл Вячеславович**

М.П.



Таблица 1 – Расчет стоимости жилого помещения

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/balakovo/kvartiry/2-k_kvartira_43m_22et_2955296111">https://www.avito.ru/balakovo/kvartiry/2-k_kvartira_43m_22et_2955296111</a>	<a href="https://www.avito.ru/balakovo/kvartiry/3-k_kvartira_38m_13et_3123151009">https://www.avito.ru/balakovo/kvartiry/3-k_kvartira_38m_13et_3123151009</a>	<a href="https://www.avito.ru/balakovo/kvartiry/2-k_kvartira_436m_12et_2791567515">https://www.avito.ru/balakovo/kvartiry/2-k_kvartira_436m_12et_2791567515</a>
Стоимость (предложения) продажи		2 000 000,00	1 760 000,00	1 950 000,00
Стоимость кв.м		46 511,6	46 315,8	44 724,8
Общая площадь, кв.м	43,6	43,0	38,0	43,6
Корректировка на торг, %		-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная стоимость, руб.		1 880 000	1 654 400	1 833 000
Скорректированная цена, руб./кв.м		43 721	43 537	42 041
Адрес	Саратовская область, г. Балаково, ул. Академика Жук, д. 40, кв.12	Саратовская область, Балаковский р-н, муниципальное образование город Балаково, Балаково, ул. Академика Жук, 55	Саратовская область, Балаковский р-н, муниципальное образование город Балаково, Балаково, ул. Академика Жук, 26	Саратовская область, Балаковский р-н, муниципальное образование город Балаково, Балаково, ул. Радищева, 54
Корректировка на местоположение, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		43 721	43 537	42 041
Условия рынка (время предложения)	04.07.2023г.	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		43 720,9	43 536,8	42 041,3
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		43 720,9	43 536,8	42 041,3
Условия финансирования		Денежные	Денежные	Денежные
Корректировка на условия финансирования, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		43 720,9	43 536,8	42 041,3
Право собственности	Полное	Полное	Полное	Полное
Корректировка на право собственности, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		43 720,9	43 536,8	42 041,3
Общая площадь, кв.м	43,6	43,0	38,0	43,6
Корректировка на площадь, %		1,00	0,98	1,00
Скорректированная цена, руб./кв.м		43 720,9	42 666,1	42 041,3
Материал стен	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Корректировка на материал стен, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		43 720,9	42 666,1	42 041,3
Этаж/Этажность дома	3/3	2/2	1/3	1/2
Корректировка на этаж, %		0	6,00	6,00
Скорректированная цена, руб./кв.м		43 720,9	45 226,1	44 563,8
Физическое состояние	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка на физическое состояние, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		43 720,9	45 226,1	44 563,8
Количество корректировок, шт.		1	3	2

<i>Показатели</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог 1</i>	<i>Аналог 2</i>	<i>Аналог 3</i>
Весовой коэффициент		5/9	1/5	2/7
Значение, руб.		23 848,00	8 223,00	12 154,00
<b>Скорректированная стоимость жилого помещения, руб./кв.м</b>	<b>44 225</b>			
<b>Рыночная стоимость жилого помещения, руб.</b>	<b>1 928 200</b>			
<b>Рыночная стоимость 1/3 доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение, руб.</b>	<b>428 500</b>			

Фотографии







### Копии используемой информации

Источники информации, опубликованные на сайте в сети Интернет.

https://www.avito.ru/balakovo/kvartiry/2-k\_kvartira\_43m\_22et\_2955296111

#### 2-к. квартира, 43 м², 2/2 эт.

2 000 000 ₽  
48 512 ₽ за м²  
В ипотеку от 16 082 ₽/мес.  
[Посмотреть скидки](#)

8 917 310-78-85

[Написать сообщение](#)  
Отвечает в течение дня

#### Спросите у продавца


Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

АН "Академия жилья" Агентство  
На Авито с октября 2018  
Результаты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Академия жилья



**Рыночная цена**  
Похожие продаются за столько...

**Онлайн-показ**  
Можно посмотреть по видеос...

#### О квартире

Количество комнат: 2  
Общая площадь: 43 м²  
Площадь кухни: 6 м²  
Жилая площадь: 28 м²  
Этаж: 2 из 2  
Балкон или лоджия: Балкон  
Тип комнат: смежные  
Высота потолков: 2.7 м

Санузел: совмещенный  
Осна: на солнечную сторону  
Ремонт: косметический  
Мебель: кухня, хранение одежды, спальные места  
Техника: холодильник, водонагреватель  
Способ продажи: свободная  
Вид сделки: возможна ипотека

https://www.avito.ru/balakovo/kvartiry/2-k\_kvartira\_43m\_22et\_2955296111

#### Расположение

Саратовская область, Балаковский р-н, муниципальное образование город Балаково, Балаково, ул. Академика Жук, 55 [Показать карту](#)

#### Описание

Продается 2-комнатная квартира в теплом, кирпичном доме с ж. В квартире установлены пластиковые окна, заменены счетчики. Новая газовая колонка, холодильник, кухонный уголок остается новым собственникам. Отличный район с развитой инфраструктурой: в шаговой доступности школы, детский сад, магазины, остановки общественного транспорта, гос. учреждения. Рассмотрим любые варианты оплаты. Возможен ТОРГ, обсуждается на просмотре. Полное юридическое сопровождение сделки. Помощь в одобрении ипотеки. Юлия.

#### О доме

Тип дома: кирпичный  
Год постройки: 1983  
Этажей в доме: 2  
Пассажирский лифт: нет

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

#### Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость жилья: 2 000 000 ₽  
Первый взнос: 400 000 ₽  
Срок ипотеки: 20 лет

Одна заявка в несколько банков

ДОМ.РФ	Банк ВТБ	Открытие	Абсолют
10,6%	10,9% 11,2%	11,2%	11,3% 11,8%
16 082 ₽	16 406 ₽	16 722 ₽	16 843 ₽

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

№ 2955296111 · 3 июля в 13:17 · 1749 просмотров (+0 сегодня) [Пожаловаться](#)



### 3-к. квартира, 38 м², 1/3 эт.

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

1 760 000 Р

48 316 Р за м²  
В ипотеку от 14 152 Р/мес.  
Посмотреть скидки



Онлайн-показ  
Можно посмотреть по видеосвязи

8 987 830-93-11

Написать сообщение

#### Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торгу уместно?

Когда можно посмотреть?

АН «ГОРОД»

Агентство  
На Авито с сентября 2011

Реквизиты проверены



Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Продавец

#### О квартире

Количество комнат: 3  
Общая площадь: 38 м²  
Площадь кухни: 3 м²  
Жилая площадь: 27 м²  
Этаж: 1 из 3

Тип комнат: смежные  
Санузел: совмещенный  
Окна: на улицу  
Ремонт: косметический  
Способ продажи: свободная

#### Данные из ЕГРН

Ограничения не найдены  
Параметры в объявлении совпадают

#### Расположение

Саратовская область, Балаковский р-н, муниципальное образование город Балаково, Балаково, ул. Академика Жук, 26

#### Расположение

Саратовская область, Балаковский р-н, муниципальное образование город Балаково, Балаково, ул. Академика Жук, 26

1 760 000 Р

48 316 Р за м²  
В ипотеку от 14 152 Р/мес.  
Посмотреть скидки

#### Описание

К продаже представлена 3-х комнатная квартира! О квартире: Просторная, светлая и тёплая квартира с косметическим ремонтом! Инфраструктура: Школа, детский сад, магазины, остановки общественного транспорта, стадион и многое другое... О доме: Кирпичный, год постройки 1959, не аварийный, многоквартирный Долги и обременения.НЕТ

8 987 830-93-11

Написать сообщение

#### Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торгу уместно?

Когда можно посмотреть?

#### О доме

Тип дома: кирпичный  
Этажей в доме: 3  
В доме: газ  
Двор: детская площадка, спортивная площадка

#### Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость жилья: 1 760 000 Р  
Первый взнос: 352 000 Р  
Срок ипотеки: 20 лет

#### Одна заявка в несколько банков

ДОМ.РФ	Банк ВТБ	Открытие	Абсолют
10,6%	10,9% 11,2%	11,2%	11,3% 11,8%
14 152 Р	14 438 Р	14 716 Р	14 822 Р

Перейти к анкете



Все категории

Поиск по объявлениям

Главная > Недвижимость > Квартиры > Купить > Вторичка > 2-комнатные

### 2-к. квартира, 43,6 м², 1/2 эт.

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



Рыночная цена Похожие продаются за столько...

Онлайн-показ Можно посмотреть по видеос...

1 950 000 ₽

44 725 ₽ за м² или предложите свою цену В ипотеку от 15 880 ₽/мес. Посмотреть скидки

8 917 320-71-12

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  
Общая площадь: 43.6 м²  
Площадь кухни: 6 м²  
Жилая площадь: 25 м²  
Этаж: 1 из 2  
Тип комнат: изолированные

Высота потолков: 2.7 м  
Санузел: совмещенный  
Окна: на улицу  
Ремонт: косметический  
Мебель: кухня, хранение одежды, спальные места  
Способ продажи: свободная

#### Расположение

Саратовская область, Балаковский р-н, муниципальное образование город Балаково, Балаково, ул. Радищева, 54

Показать карту

1 950 000 ₽

44 725 ₽ за м² или предложите свою цену В ипотеку от 15 880 ₽/мес. Посмотреть скидки

#### Описание

2 комнатная квартира, переделанная в 3-х комнатную, тёплая, есть кухонный гарнитур, встроенный шкаф для одежды в коридоре. Воле дома, находится сарай. Квартира в хорошем состоянии, можно перевозить и жить. И постепенно делать ремонт под себя. Продажа от собственника.

#### О доме

Тип дома: кирпичный  
Год постройки: 1980  
Этажей в доме: 2

В доме: газ  
Двор: детская площадка  
Парковка: открытая во дворе

8 917 320-71-12

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

#### Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь Частное лицо

Подписаться на продавца

#### Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость жилья: 1 950 000 ₽ | Первый взнос: 380 000 ₽ | Срок ипотеки: 20 лет

Одна заявка в несколько банков

ДОМ.РФ	Банк ВТБ	Открытие	Абсолют
10,6%	10,9% 11,2%	11,2%	11,3% 11,8%
15 880 ₽	15 096 ₽	16 304 ₽	16 422 ₽

Перейти к анкете

Переходя к анкете, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

## 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.