


Утверждаю

ООО «Центр Судебной Экспертизы»

Шуховцев К. В.



08 мая 2023 г.

Основные факты и выводы

Описание объекта оценки	Наименование	Вид права	Назначение	Общая площадь, кв.м.	Этаж	Кадастровый номер
	Жилое помещение	1/4 доля в праве общей долевой собственности	Квартира	38,9	4	73:24:011122:1295
	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	
панель		5	1988	Нет сведений		
Адрес объекта оценки	Ульяновская область, г. Ульяновск, п. им. Карамзина, ул. Верхняя площадка, д. 1, кв. 116					
Цель оценки	Определение рыночной стоимости имущества					
Заказчик оценки	Черных Анастасия Владимировна ИНН 741855182997, СНИЛС 14584372787, рег. номер 21402, 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. 5, а/я 9578					
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	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	08.06.2023г.	08.06.2023г.
Результаты расчеты рыночной стоимости при применении	Сравнительного подхода (в рублях)	Доходного подхода (в рублях)	Затратного подхода (в рублях)
	416 100,00	не применялся	не применялся
Итоговое значение стоимости	Рыночная стоимость 1/4 доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение		
	416 100,00 (Четыреста шестнадцать тысяч сто) рублей, без учета НДС		

Оценщик

Шуховцев Кирилл Вячеславович

Директор

Шуховцев Кирилл Вячеславович

М.П.

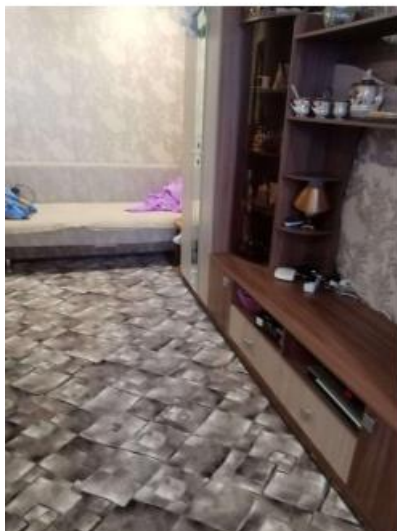


Таблица – Расчет стоимости жилого помещения

<i>Показатели</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог 1</i>	<i>Аналог 2</i>	<i>Аналог 3</i>
<i>Источник информации</i>		https://ulyanovsk.domclick.ru/card/sale_flat_1704911767?utm_campaign=domclick_vitrina_20210100080_cpa_fid&utm_source=onreal&utm_medium=cpa&utm_content=60434629&utm_referrer=https%3A%2F%2Fonreal.ru%2F	https://www.avito.ru/ulyanovsk/kvartiry/4-k_kvartira_70m_35et._2784638497	https://www.avito.ru/ulyanovsk/kvartiry/4-k_kvartira_705m_15et._2975335963
Стоимость (предложения) продажи		2 000 000,00	3 000 000,00	2 810 000,00
Стоимость кв.м		41 928,7	42 857,1	39 858,2
Общая площадь, кв.м	38,9	47,7	70,0	70,5
<i>Корректировка на торг, %</i>		-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная стоимость, руб.		1 880 000	2 820 000	2 641 400
Скорректированная цена, руб./кв.м		39 413	40 286	37 467
Адрес	Ульяновская область, г. Ульяновск, п. им. Карамзина, ул. Верхняя площадка, д. 1, кв. 116	Ульяновская область, посёлок имени Карамзина, Центральная улица, 9	Ульяновская область, Ульяновск, ул. Верхняя площадка р-н Железнодорожный	Ульяновская область, Ульяновск, ул. Верхняя площадка, 1 р-н Железнодорожный
<i>Корректировка на местоположение, %</i>		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		39 413	40 286	37 467
Условия рынка (время предложения)	08.06.2023г.	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		39 413,0	40 285,7	37 466,7
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		39 413,0	40 285,7	37 466,7
Условия финансирования		Денежные	Денежные	Денежные
<i>Корректировка на условия финансирования, %</i>		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		39 413,0	40 285,7	37 466,7
Право собственности	Полное	Полное	Полное	Полное
<i>Корректировка на право собственности, %</i>		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		39 413,0	40 285,7	37 466,7
Общая площадь кв.м	38,9	47,7	70,0	70,5
<i>Корректировка на площадь</i>		1,02	1,07	1,07
Скорректированная цена, руб./кв.м		40 201,3	43 105,7	40 089,3
Материал стен	панель	панель	панель	панель
<i>Корректировка на материал стен, %</i>		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		40 201,3	43 105,7	40 089,3
Этаж/Этажность дома	4/5	1/5	3/5	1/5
<i>Корректировка на этаж, %</i>		6	0	6
Скорректированная цена, руб./кв.м		42 613,3	43 105,7	42 494,7

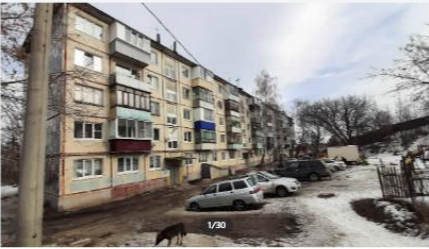
<i>Показатели</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог 1</i>	<i>Аналог 2</i>	<i>Аналог 3</i>
Физическое состояние	Простая отделка	Простая отделка	Простая отделка	Простая отделка
<i>Корректировка на физическое состояние, %</i>		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		42 613,3	43 105,7	42 494,7
Количество корректировок, шт.		3	2	3
Весовой коэффициент		2/7	3/7	2/7
Значение, руб.		12 175,00	18 474,00	12 141,00
Скорректированная стоимость жилого помещения, руб./кв.м	42 790			
Рыночная стоимость жилого помещения, руб. (округл.)	1 664 500			
Рыночная стоимость 1/4 доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение, руб. (округл.)	416 100			

Фотографии



Источники информации, опубликованные на сайте в сети Интернет

https://ulyanovsk.domclick.ru/card/sale_flat_1704911767?utm_campaign=domclick_vitrina_20210100080_cpa_fid&utm_source=onreal&utm...



Продается 3-комн. квартира, 47.7 м²
2 000 000 ₹
 41 928 ₹/м² Без комиссии
 или предложите свою цену

Ольга Фефанова
 14 объявлений
 На Домклик 4 года 8 мес.
 Аир-Инвест
 Можно позвонить или написать в чате, СМС и сообщения в мессенджерах не будут доставлены.
 +7 (963) 128-02-84
 Написать

47.7 м² Площадь
 34.11 м² Жилая
 6.3 м² Кухня
 1 из 5 Этаж
 1972 Год постройки

городской округ Ульяновск, посёлок имени Карамзина, Центральная улица, 9
 Объявлено сегодня 285 Премиум

Ипотека Сбербанка от 10.9%
 Рассчитайте свою ипотеку

Рыночная цена
 Похожие квартиры стоят столько же

Выбираете современный ЖК для жизни?
 Новый комплекс комфорт-класса «Атмосфера»
 Подробнее

Описание
 Предлагаем вам купить трёхкомнатную квартиру в живописном районе г. Ульяновска, на побережье великой реки Волги. Чистый воздух и природа будут радовать вас!
 Вблизи, недалеко от дома находится земельный участок, на котором можно выращивать овощи, есть плодовые деревья, а в подвале дома хранят есть вырыванный уток
 Показать описание

О квартире

Комнат	3	Площадь	47,7 м²
Жилая	34,1 м²	Кухня	6,3 м²
Этаж	1	Ремонт	Косметический
Тип сделки	Альтернатива	Лет в собственности	Больше пяти

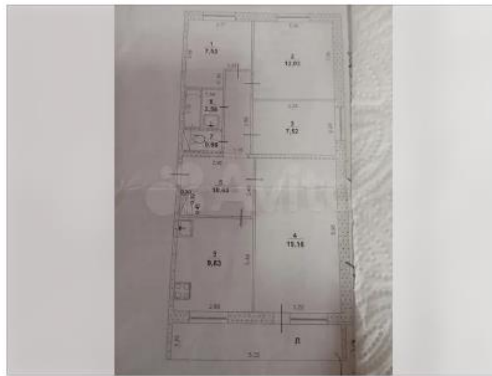
Показать полностью

Дополнительная информация

Безопасность	Благоустройство двора
✓ Домофон	✓ Детская площадка

4-к. квартира, 70 м², 3/5 эт.

♥ Добавить в избранное ≡ Сравнить 📌 Добавить заметку



Рыночная цена
Похожие продаются за столько же

3 000 000 ₽

42 857 ₽ за м²
или [предложите свою цену](#)
В ипотеку от 24 609 ₽/мес.
[Посмотреть опись](#)



8 982 631-29-96
[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Ещё продаёте?](#) [Торг уместен?](#)
[Когда можно посмотреть?](#)

Пользователь
Частное лицо

[Подписаться на продавца](#)

О квартире

- Количество комнат: **4**
- Общая площадь: **70 м²**
- Площадь кухни: **10 м²**
- Этаж: **3 из 5**
- Балкон или лоджия: **балкон**
- Тип комнат: **изолированные**
- Высота потолков: **3 м**
- Санузел: **раздельный**
- Окна: **во двор, на улицу, на солнечную сторону**
- Ремонт: **косметический**
- Способ продажи: **свободная**

Расположение

Ульяновская область, Ульяновск, ул. Верхняя площадка
р-н Железнодорожный

[Показать карту](#)

3 000 000 ₽

42 857 ₽ за м²
или [предложите свою цену](#)
В ипотеку от 24 609 ₽/мес.
[Посмотреть опись](#)



8 982 631-29-96
[Написать сообщение](#)

Описание

Торг. Дом построен в 1980 году. Остановка в 10 метрах от подъезда. В пятиэтажном доме, квартира на 3 этаже. Окна пластиковые, большая детская площадка. Туалет и ванная в евроремонт. Кухня 10 кв.м. Лоджия 6 метров. Большой гараж, кирпичный погреб. Есть дачный участок рядом. Квартира теплая, горячая вода зимой и летом.

О доме

- Тип дома: **панельный**
- Этажей в доме: **5**
- Пассажирский лифт: **нет**
- Грузовой лифт: **нет**
- В доме: **мусоропровод**
- Двор: **детская площадка**
- Парковка: **открытая во дворе**

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Ещё продаёте?](#) [Торг уместен?](#)
[Когда можно посмотреть?](#)

Пользователь
Частное лицо

[Подписаться на продавца](#)

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость жилья: **3 000 000 ₽** Первый взнос: **600 000 ₽** Срок ипотеки: **20 лет**

Одна заявка в несколько банков

Банк	Процент	Первый взнос
Банк ВТБ	10,9% 14,2%	24 609 ₽
Открытие	11,19%	25 084 ₽
Газпромбанк	11,7%	25 926 ₽
УБРиР	12%	26 426 ₽

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

4-к. квартира, 70,5 м², 1/5 эт.

Добавить в избранное Сравнивать Добавить заметку

2 810 000 ₽

39 858 ₽ за м² или предложите свою цену
В ипотеку от 23 051 ₽/мес.
[Посмотреть опись](#)



Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи

8 917 611-41-35

Написать сообщение
Отвечает около часа

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Венера
Риелтор
На Авито с апреля 2019
Завершено 8 объявлений
[Документы проверены](#)

13 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

О квартире

Количество комнат: 4
Общая площадь: 70,5 м²
Площадь кухни: 9,8 м²
Жилая площадь: 46,6 м²
Этаж: 1 из 5
Балкон или лоджия: лоджия
Тип комнат: изолированные
Высота потолков: 2,7 м
Санузел: раздельный
Окна: во двор, на улицу
Ремонт: косметический
Мебель: кухня
Способ продажи: свободная

Расположение

Ульяновская область, Ульяновск, ул. Верхняя площадка, 1
р-н Железнодорожный

[Показать карту](#)

Описание

Представляю вашему вниманию тёплую, светлую, уютную 4-е квартиру с изолированными комнатами. Пластиковые окна, натяжные и навесные потолки, раздельный санузел, выложен кафель, замена труб водоотведения и водоснабжения, установлены счётчики воды, на полу ламинат, современные межкомнатные двери, металлическая входная дверь. Просторная кухня, лоджия застеклённая с выходом из кухни, где можно посмотреть на красоту реки Волга и центр города. Около дома остановка общественного транспорта. Чистый подъезд, хорошие соседи. Помощь в ипотеке и в продаже вашего жилья. Работаем со всеми видами сертификатов. Остались вопросы, звоните!!!

2 810 000 ₽

39 858 ₽ за м² или предложите свою цену
В ипотеку от 23 051 ₽/мес.
[Посмотреть опись](#)

8 917 611-41-35

Написать сообщение
Отвечает около часа

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Венера
Риелтор
На Авито с апреля 2019
Завершено 8 объявлений
[Документы проверены](#)

13 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

О доме

Тип дома: панельный
Пассажирский лифт: нет
Год постройки: 1988
Грузовой лифт: нет
Этажей в доме: 5
Парковка: открытая во дворе

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость жилья: 2 810 000 ₽
Первый взнос: 562 000 ₽
Срок ипотеки: 20 лет

Одна заявка в несколько банков

Банк	Открытие	Газпромбанк	УБРиР
10,9%	11,19%	11,7%	12%
23 051 ₽	23 495 ₽	24 284 ₽	24 752 ₽

[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

(Handwritten signatures)

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.