



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.
12.07.2023 г.

Выписка из отчета № 1207230865

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Квартира: общая площадь: 45,4 кв.м, доля в праве: 1/3,
адрес: Ростовская обл., г. Гуково, ул. Карла Маркса, д. 83, кв. 11,
кадастровый номер: 61:49:0010406:730.

Сведения об оценщике

ФИО	Шуховцев Кирилл Вячеславович
Номер контактного телефона	88005501092
Почтовый адрес	454014, г. Челябинск, ул. Ворошилова, дом 35, офис 3-1
Адрес электронной почты	expertall@mail.ru
Информация о членстве в СРО	Ассоциация «МСО»
Сведения о квалификационных аттестатах оценщика	По направлению "Оценка недвижимости", №034548-1 от 11.11.2022г. По направлению "Оценка движимого имущества", №034549-2 от 11.11.2022г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис №221900-035-000022 от 25.11.2022г., срок действия полиса: 01.12.2022 - 30.11.2023гг.

Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Организационно-правовая форма	общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью "Центр Судебной Экспертизы"
ОГРН, дата присвоения ОГРН	1117447014354, 22.09.2011г.
Место нахождения	454048, Челябинская обл, Челябинск г, Яблочкина ул, дом № 3, помещение 1, кабинет 2
Сведения о страховании ответственности	Полис №221900-035-000017, выданный ПАО "САК "ЭНЕРГОГАРАНТ" 06.09.2022г., срок действия полиса: 29.09.2022 - 28.09.2023гг.

Сведения о заказчике и правообладателе объекта оценки

Заказчик	Кудашева Елизавета Владимировна
Правообладатель	Гулов Роман Викторович

Основные параметры объекта оценки

Наименование параметра	Значение параметра
Квартира	
общая площадь	45,4 кв.м
адрес	Ростовская обл., г. Гуково, ул. Карла Маркса, д. 83, кв. 11
доля в праве	1/3
этаж	3
этажность	3
материал стен дома	Кирпич
кадастровый номер	61:49:0010406:730
наличие мебели	Без мебели

Особенности проведения осмотра

Осмотр не производился, фотоматериалы предоставлены заказчиком.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

- доходным подходом, руб.: 0,00
- сравнительным подходом: 708 667,21 руб.
- затратным подходом, руб.: 0,00

Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость: 15 609,41 руб./кв.м.

Результатом оценки является величина рыночной стоимости объекта оценки, определенная по состоянию на 12.07.2023 г. в размере:

708 667,21 руб. (семьсот восемь тысяч шестьсот шестьдесят семь рублей двадцать одна копейка).

Стоимость 1/3 доли в праве на объект оценки:

236 222,40 руб. (двести тридцать шесть тысяч двести двадцать два рубля сорок копеек).

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович



Квартира					
Описание объекта оценки	Квартира: общая площадь: 45,4 кв.м, адрес: Ростовская обл., г. Гуково, ул. Карла Маркса, д. 83, кв. 11, доля в праве: 1/3, кадастровый номер: 61:49:0010406:730.				
Параметры и корректировки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Информация о предложениях объектов-аналогов					
Дата предложения	Дата оценки: 12.07.2023 г.	12.07.2023 г.	12.07.2023 г.	12.07.2023 г.	12.07.2023 г.
Ссылка на объявление:		https://www.avito.ru/gukovo/kvartira/2-k_kvartira_426m_13et_3007082	https://www.avito.ru/gukovo/kvartira/2-k_kvartira_441m_14et_22958640	https://www.avito.ru/gukovo/kvartira/2-k_kvartira_488m_22et_33626502	https://rostov-nadonu.domclick.ru/card/sale_flat_1787046239
Цена предложения, руб.:		700 000,00	720 000,00	850 000,00	800 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки					
Параметр: общая площадь, кв.м	45,4	42,6	44,1	48,8	43,7
Параметр: адрес	Ростовская обл., г. Гуково, ул. Карла Маркса, д. 83, кв. 11	Ростовская обл., г. Гуково, ул. Карла Маркса, 76А	Ростовская обл., г. Гуково, ул. Герцена, 122	Ростовская обл., г. Гуково, ул. Маяковского, 19	Ростовская обл., г. Гуково, ул. Герцена, 106
Корректировки					
Корректировка на уторговывание, %:		8,10	8,10	8,10	8,10
Цена после уторговывания, руб.:		643 300,00	661 680,00	781 150,00	735 200,00
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	45,4	42,6	44,1	48,8	43,7
Цена за удельную единицу, руб.:		15 100,94	15 004,08	16 007,17	16 823,80
Параметры, корректируемые по каждому объекту-аналогу в %					
Параметр: этаж	3	1	1	2	4
корректировка на этаж		2,00	2,00	0,00	0,00
Параметр: этажность	3	3	4	2	4
Корректировка на этажность дома		0,00	0,00	0,00	0,00
Параметр: материал стен дома	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
корректировка на тип дома		0,00	0,00	0,00	0,00
Параметр: наличие мебели	Без мебели	Без мебели	Частично меблированная	С мебелью	Без мебели
корректировка на мебель		0,00	-2,00	-5,00	0,00
Итоговая корректировка в % на каждый аналог:		2,00	0,00	-5,00	0,00
Цена за удельную единицу после процентной корректировки, руб.:		15 402,96	15 004,08	15 206,81	16 823,80
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:					15 609,41
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:					708 667,21
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:					708 667,21



Фото №1. Санузел



Фото №2. Комната



Фото №2. Комната



Фото №3. Комната



Фото №5. Кухня



61AA8117941

**СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ПРАВЕ НА НАСЛЕДСТВО ПО ЗАКОНУ**

Российская Федерация

Город Гуково Ростовская область

Двадцать третьего мая две тысячи двадцать второго года

Я, Падалицына Лидия Васильевна, нотариус Гуковского нотариального округа Ростовской области, удостоверяю, что на основании статьи 1142 Гражданского кодекса Российской Федерации наследником указанном в настоящем свидетельстве имущества **Бойко Любови Дмитриевны, умершей 30 октября 2021 года**, является:

сын - **Гулов Роман Викторович**, 21 июля 1972 года рождения, место рождения: гор. Гуково Ростовской области, гражданство: Россия, пол: мужской, паспорт 60 17 148046, выданный Межрайонным отделом УФМС России по Ростовской области в городе Гуково 26 июля 2017 года, код подразделения 610-026, зарегистрированный по адресу: Ростовская область город Гуково ул. Крупской д. 46 (сорок шесть) кв. 9 (девять) .

Наследство, на которое выдано настоящее свидетельство, состоит из:

1/3 (одной третьей) доли в праве собственности **КВАРТИРЫ**, находящейся по адресу: Ростовская область город Гуково ул. Карла Маркса д. 83 (восемьдесят три) кв. 11 (одиннадцать), с кадастровым номером 61:49:0010406:730 площадью 45,40 (сорок пять целых сорок сотых) кв.м., номер этажа, на котором расположено помещение: этаж № 3, объект принадлежал наследодателю на праве долевой собственности, дата регистрации 28 июня 2021 года, регистрационный номер 61:49:0010406:730-61/195/2021-2, наименование государственного реестра, в котором содержатся сведения о зарегистрированном праве: Единый государственный реестр недвижимости.

Настоящее свидетельство подтверждает возникновение права собственности на вышеуказанное наследство.

Право долевой собственности на объект подлежит регистрации в Едином государственном реестре недвижимости.

Наследственное дело № 91/2022.

Зарегистрировано в реестре: № 61/155-н/61-2022-2-797.

Уплачено за совершение нотариального действия: 4878 руб. 23 коп.

Л.В.Падалицына



12.311.753

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: 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 221900-035-000017 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. Анапенко/

Дата выдачи полиса: «06» сентября 2022 г.



Диплом оценщика

**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, заключающему 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 или третьим лицам действиями (бездействиями) 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 третья лица, которым причинен ущерб. Страхователем при осуществлении последним оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	5 000 000,00	Страховой тариф, %	0,08	Страховая премия, руб.	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:
М.П.	М.П. /К.В. Шуховцев/
А.Р. Мамелова/	

Дата выдачи полиса: 25.11.2022 г.

Полис страхования ответственности оценщика



Свидетельство СРО оценщика



Квалификационный аттестат. Оценка недвижимости



Квалификационный аттестат. Оценка движимого имущества



Диплом эксперта-оценщика



Диплом эксперта-техника



Сертификат соответствия судебного эксперта



Сертификат соответствия судебного эксперта

avito.ru/gukovo/kvartiry/2-k_kvartira_426m_13et_3007082134

Avito Все категории Поиск по объявлениям

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

2-к. квартира, 42,6 м², 1/3 эт.

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи

700 000 Р
16 432 Р за м²
или предложите свою цену
В ипотеку от 5 629 Р/мес.
Посмотреть скидки

8 988 550-56-79

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаётся? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Максим
Частное лицо
На Авито с сентября 2017

Подписаться на продавца

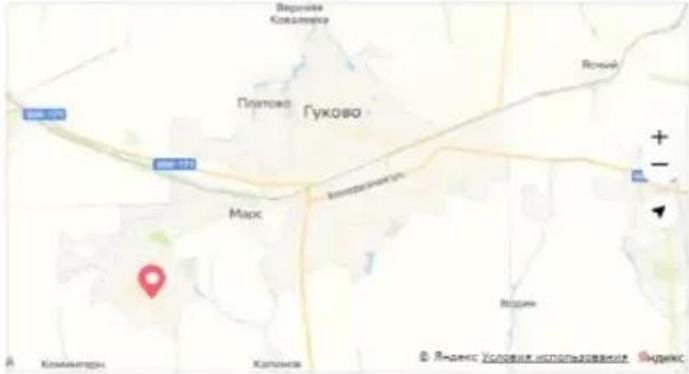
О квартире

Количество комнат: 2	Санузел: совмещенный
Общая площадь: 42,6 м²	Окна: во двор, на улицу
Площадь кухни: 8,5 м²	Ремонт: косметический
Этаж: 1 из 3	Способ продажи: свободная
Тип комнат: смежные	

avito.ru/gukovo/kvartiry/2-k_kvartira_426m_13et_3007082134

Расположение

Ростовская область, Гуково, ул. Карла Маркса, 76А



700 000 Р
16 432 Р за м²
или предложите свою цену
В ипотеку от 5 629 Р/мес.
Посмотреть скидки

8 988 550-56-79

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаётся? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Максим
Частное лицо
На Авито с сентября 2017

Подписаться на продавца

Описание

Продается квартира первый этаж подъезд с домофоном, хорошая металлическая входная дверь, высокий потолок дает просторные комнаты, счётчики свет вода, общедомовая отопление. Все окна большие и пластиковые комнаты светлые. Расположение комнат на плане. Дополнительно вопросы и детали по телефону

О доме

Тип дома: кирпичный Этажей в доме: 3

avito.ru/gukovo/kvartiry/2-k_kvartira_441m_14et_2295864033



720 000 ₽
16 327 ₽ за м²
В ипотеку от 5 789 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 989 500-87-26

[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца

Здравствуй!

Ещё продаёте? Торгу уместно? Когда можно посмотреть?

АН "Квадратный метр" Агентство На Авито с мая 2018
[Результаты проверены](#)

Подписаться на продавца

Контактное лицо: Илона

О квартире

Количество комнат: 2	Окна: на улицу
Общая площадь: 44.1 м²	Ремонт: косметический
Площадь кухни: 6 м²	Мебель: кухня
Этаж: 1 из 4	Техника: водонагреватель
Тип комнат: смежные	Способ продажи: свободная
Санузел: совмещённый	Вид сделки: возможна ипотека

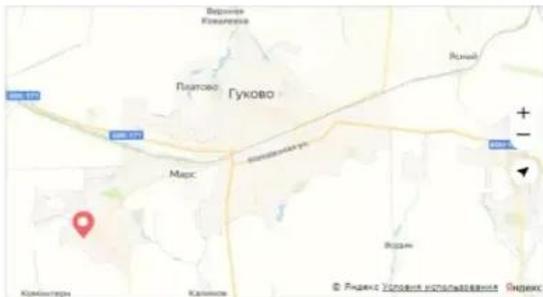
Данные из ЕГРН

Ограничения не найдены Параметры в объявлении совпадают

avito.ru/gukovo/kvartiry/2-k_kvartira_441m_14et_2295864033

Расположение

Ростовская область, Гукуво, ул. Герцена, 122 [Скрыть карту](#)



720 000 ₽
16 327 ₽ за м²
В ипотеку от 5 789 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 989 500-87-26

[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца

Здравствуй!

Ещё продаёте? Торгу уместно? Когда можно посмотреть?

АН "Квадратный метр" Агентство На Авито с мая 2018
[Результаты проверены](#)

Подписаться на продавца

Контактное лицо: Илона

Описание

Продается 2х комнатная квартира

- общей площадью 44.1 кв. м.
- Расположена в двух шагах от центра Города Гукуво, п.ш. Первогуковская, ул. Герцена 122 на 1 этаже четырёхэтажного кирпичного дома!
- квартира теплая, утеплены стены, сделан косметический ремонт в спальне, заменена мк. дверь, есть кладовая, газовая колонка узаконена, санузел совмещённый.
- мебель
- долгов нет!
- В шаговой доступности: спорткомплекс, магнит, продуктовые и овощные магазины, школа, садик и т.д.

О доме

Тип дома: кирпичный	Двор: датская площадка
Этажей в доме: 4	Парковка: открытая во дворе
В доме: газ	

avito.ru/gukovo/kvartiry/2-k_kvartira_488m_22et_3362650253



Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи

О квартире

Количество комнат: 2
Общая площадь: 48,8 м²
Площадь кухни: 6 м²
Этаж: 2 из 2
Тип комнат: изолированные
Высота потолков: 2,7 м
Санузел: совмещенный

Ремонт: косметический
Мебель: кухня, хранение одежды, спальные места
Техника: кондиционер, холодильник, стиральная машина
Способ продажи: свободная
Вид сделки: возможна ипотека

850 000 ₽

17 418 ₽ за м²
или предложите свою цену
В ипотеку от 6 835 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)



8 958 492-71-89

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

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

АН "Недвижимость и право"
Агентство
На Авито с июля 2019
Завершено 265 объявлений
[Результаты проверены](#)



16 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

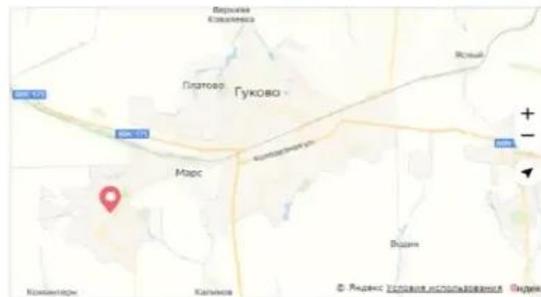
Контактное лицо
Юлия

avito.ru/gukovo/kvartiry/2-k_kvartira_488m_22et_3362650253

Расположение

Ростовская область, Гуково, ул. Маяковского, 19

[Скрыть карту](#)



850 000 ₽

17 418 ₽ за м²
или предложите свою цену
В ипотеку от 6 835 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)



8 958 492-71-89

[Написать сообщения](#)
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

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

АН "Недвижимость и право"
Агентство
На Авито с июля 2019
Завершено 265 объявлений
[Результаты проверены](#)



16 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
Юлия

Описание

Продается уютная 2-х комн кв-ра в центре г. Гуково по адресу:

● ул. Маяковского,
д. 19
(пос. ш., Гуковская,)

📍 В шаговой доступности вся инфраструктура города

🏠 Квартира полностью оснащена бытовой техникой (холодильник, машинка стиральная автомат, сплит-система, телевизор)+ мебель на фото, за исключением личных вещей.

🔥 Газовая колонка офиц. узаконена, установлены все счетчики (газовый до 2028 г., водомер, электрический).

🏠 2 эт. кирпич. дома, после капитального ремонта (произведена замена крыши, ремонт фасада здания). Дом находится в отличном, технически исправном состоянии.

🏠 О/п 48,8 м², состоит из 2 изолированных жилых комнат;

✅ Выполнен косметический ремонт:

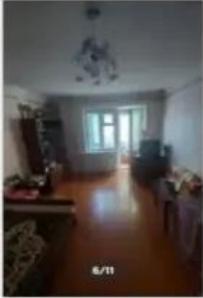
◆ М/п окна, входная железная дверь;

◆ Потолки в жилых комнатах - плитка ПВХ, на кухне - пластиковые панели, стены оклеены обоями.

◆ Санузел просторный, совмещен. Сантехника в нормальном состоянии. Трубы заменены на пластиковые.

📄 Документы в порядке. Арестов, ограничений и запретов нет. Быстрый выход на сделку.

rostov-na-donu.domclick.ru/card/sale_flat_1787046239?utm_referrer=https%3A%2F%2Frostov-na-donu.domclick.ru%2F



Продается 2-комн. квартира, 43.7 м²
800 000 Р
18 306 Р/м² Без комиссии

ЛК Людмила Кочанова
3 объявлений
На Домклик 4 года 2 мес.

АН СОДЕЙСТВИЕ

Звоните продавцу, СМС и сообщения в мессенджерах не будут доставлены

+7 (907) 317-34-59

43.7 м² Площадь
4 из 4 Этаж
1968 Год постройки

Ростовская область, Гуково, улица Герцена, 106

Объявлено 27 июля 90

Ипотека Сбербанка от 10.9%
Рассчитайте свою ипотеку

Ипотека на вторичное жилье от 10,9%
Рассчитать условия

Описание

Продается 2х-комн. квартира по ул. Герцена, 106, в кирпичном доме. В центре п.л.ш. "П. Гуковская"

- ▲ общ.пл 43.7м²
- ▲ 4 этаж
- ▲ квартира теплая, не угловая, комната изолированные, установлены м/п окна в двух комнатах, балкон застелен, газ колонка, кладовая
- ▲ Долгов нет. документы готовы к продаже.
- ▲ подходит все виды расчетов.

Объект-аналог №4