

Утверждаю

ООО «Центр Судебной Экспертизы»

Шуховцев К. В.



22 февраля 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	40,5	2	35:12:0303057:121	
	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	
	деревянные			2	1995	Нет сведений	
Адрес объекта оценки	Вологодская область, Харовский район, г.Харовск, ул.Дом Отдыха, д.7а, кв.6						
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	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		22.02.2023г.		22.02.2023г.		

Результаты расчеты рыночной стоимости при применении	Сравнительного подхода (в рублях)	Доходного подхода (в рублях)	Затратного подхода (в рублях)
	88 700,00	не применялся	не применялся
Итоговое значение стоимости	Рыночная стоимость 1/4 доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение		
	88 700,00 (Восемьдесят восемь тысяч семьсот) 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://www.avito.ru/harovsk/kvartiry/2-k_kvartira_479m_22et._2840567127	https://www.avito.ru/harovsk/kvartiry/2-k_kvartira_388m_12et._2516407541	https://www.avito.ru/harovsk/kvartiry/3-k_kvartira_445m_22et._2452696557
<i>Продавец</i>		8-981-420-77-17	8-911-540-84-39	8-981-430-98-69
Стоимость (предложения) продажи		450 000,00	350 000,00	400 000,00
Стоимость кв.м		9 394,6	9 020,6	8 988,8
Общая площадь, кв.м	40,5	47,9	38,8	44,5
<i>Корректировка на торг, %</i>		-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная стоимость, руб.		423 000	329 000	376 000
Скорректированная цена, руб./кв.м		8 831	8 479	8 449
Адрес	Вологодская область, Харовский район, г.Харовск, ул.Дом Отдыха, д.7а, кв.6	Вологодская область, Харовский муниципальный округ, Харовск, ул. Кирова, 18	Вологодская область, Харовский муниципальный округ, Харовск, Восточная ул., 3	Вологодская область, Харовский муниципальный округ, Харовск, Архангельская ул., 12
<i>Корректировка на местоположение, %</i>		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		8 831	8 479	8 449
<i>Условия рынка (время предложения)</i>	22.02.2023г.	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		8 830,9	8 479,4	8 449,4
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		8 830,9	8 479,4	8 449,4
Условия финансирования		Денежные	Денежные	Денежные
<i>Корректировка на условия финансирования, %</i>		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		8 830,9	8 479,4	8 449,4
Право собственности	Полное	Полное	Полное	Полное
<i>Корректировка на право собственности, %</i>		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		8 830,9	8 479,4	8 449,4
Общая площадь кв.м	40,5	47,9	38,8	44,5
<i>Корректировка на площадь</i>		1,02	0,99	1,01
Скорректированная цена, руб./кв.м		9 007,5	8 394,6	8 533,9
Материал стен	дерево	дерево	дерево	дерево

<i>Показатели</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог 1</i>	<i>Аналог 2</i>	<i>Аналог 3</i>
<i>Корректировка на материал стен</i>		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		9 007,5	8 394,6	8 533,9
Этаж/Этажность дома	2/2	2/2	1/2	2/2
<i>Корректировка на этаж, %</i>		0	4	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		9 007,5	8 730,4	8 533,9
Физическое состояние	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
<i>Корректировка на физическое состояние, %</i>		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		9 007,5	8 730,4	8 533,9
Количество корректировок, шт.		2	3	2
Весовой коэффициент		3/8	1/4	3/8
Значение, руб.		3 378,00	2 183,00	3 200,00
Скорректированная стоимость жилого помещения, руб./кв.м	8 761			
Рыночная стоимость жилого помещения, руб. (округл.)	354 800			
Рыночная стоимость 1/4 доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение, руб. (округл.)	88 700			

Источники информации, опубликованные на сайте в сети Интернет

https://www.avito.ru/harovsk/kvartiry/2-k_kvartira_479m_22et_2840567127

2-к. квартира, 47,9 м², 2/2 эт.

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



450 000 ₽

9 395 ₽ за м²
или предложите свою цену

Ипотека на вторичное жильё от 8,9%
Подробнее

8 981 420-77-17

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

Документы проверены

Подписаться на продавца

О квартире

Количество комнат: 2	Высота потолков: 2,7 м
Общая площадь: 47,9 м²	Санузел: совмещенный
Площадь кухни: 7,7 м²	Окна: во двор
Жилая площадь: 29,1 м²	Ремонт: косметический
Этаж: 2 из 2	Мебель: кухня
Тип комнат: смежные	Способ продажи: свободная

Данные из ЕГРН

Ограничения не найдены Параметры в объявлении совпадают

Расположение

Вологодская область, Харовский муниципальный округ, Харовск,
ул. Кирова, 18

Показать карту

https://www.avito.ru/harovsk/kvartiry/2-k_kvartira_479m_22et_2840567127

Описание

Продается 2-х комнатная благоустроенная квартира в деревянном доме. 2 этаж. Район ЛДК. В квартире пластиковые окна, входная железная дверь. Квартира очень теплая. Рядом с домом две сарайки для хранения. Удобное местоположение - рядом автобусная остановка, магазины, недалеко детский сад и школа. Ванная комната требует ремонта. Остаётся кухонный гарнитур. Остальная мебель по договоренности. Торг уместен. Подходит под материнский капитал.

450 000 ₽

9 395 ₽ за м²
или предложите свою цену

Ипотека на вторичное жильё от 8,9%
Подробнее

8 981 420-77-17

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

№ 2840567127 · 21 февраля в 12:27 · 165 просмотров (+7 сегодня)

Пожаловаться

Харовск · Недвижимость · Квартиры · Купить · Вторичка · 2-комнатные

2-к. квартира, 38,8 м², 1/2 эт.

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



350 000 Р

9 021 Р за м²

Ипотека в Газпромбанке от 5,3% годовых [Подробнее](#)

8 911 540-84-39

[Написать сообщение](#)

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Ещё продаёте?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Этажи Вологда

Агентство

На Авито с октября 2014

[Рейтинги проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
Ольга

О квартире

Количество комнат: 2
Общая площадь: 38,8 м²
Площадь кухни: 2 м²
Этаж: 1 из 2
Балкон или лоджия: балкон

Тип комнат: изолированные
Санузел: раздельный
Окна: во двор
Ремонт: косметический
Способ продажи: свободная

Расположение

Вологодская область, Харовский муниципальный округ, Харовск, Восточная ул., 3

[Показать карту](#)

Описание

Продается двухкомнатная квартира на первом этаже двухэтажного деревянного дома в Харовске. Дом с печным отоплением, но в квартиру заведена вода, и оборудован санузел. Установлены ванная и унитаз. Горячая вода через электрический водонагреватель. Установлен светичок холодной воды. Печка в квартире одна, обогревает обе комнаты и кухню, в исправном состоянии. окна пластиковые. Входные двери двойные. Квартире требуется косметический ремонт. У дома есть двухэтажная сарайка и дровеник, где находится большой запас дров. Кроме этого каждой квартире принадлежит небольшой участок земли, а так же ягодных кусты.
Доп. описание: санузел раздельный, пластиковые окна, в доме есть: открытый двор, наземный паркинг, без лифта, косметический ремонт, также имеются: телефон, интернет, кабельное телевидение, счетчики холодной и горячей воды, железная дверь Номер в базе: 8110094. Район: Харовск.

350 000 Р

9 021 Р за м²

Ипотека в Газпромбанке от 5,3% годовых [Подробнее](#)

8 911 540-84-39

[Написать сообщение](#)

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Ещё продаёте?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

О доме

Тип дома: деревянный

Этажей в доме: 2

№ 2516407541 · 6 февраля в 20:08 · 1322 просмотра (+1 сегодня)

[Пожаловаться](#)

3-к. квартира, 44,5 м², 2/2 эт.

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



400 000 ₽

8 989 ₽ за м²

Ипотека в Газпромбанке от 5,3% годовых Подробнее

8 981 430-98-69

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Этажи Вологда

Агентство

На Авито с октября 2014

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Ольга

О квартире

Количество комнат: 3
Общая площадь: 44,5 м²
Площадь кухни: 10 м²
Этаж: 2 из 2
Тип комнат: изолированные

Санузел: раздельный
Окна: во двор
Ремонт: косметический
Способ продажи: свободная
Вид сделки: возможна ипотека

Расположение

Вологодская область, Харовский муниципальный округ, Харовск, Архангельская ул., 12

Показать карту

Описание

Продается просторная трехкомнатная квартира, расположенная на втором этаже двухэтажного деревянного дома в городе Харовске. Общая площадь квартиры 69,6 квадратных метров. Соответственно площадь комнат: 20, 18 и 10 метров квадратных. Из них две комнаты смежные, одна изолированная. Квартира теплая, отапливается тремя печками, печи исправные. Очень удобное местоположение дома. Рядом расположен железнодорожный вокзал, лучшая в районе общеобразовательная школа, много магазинов. Подходит под материнский капитал. Доп. описание: санузел раздельный, пластиковые окна, в доме есть: открытый двор, наземный паркинг, без лифта, косметический ремонт, также имеются: телефон, интернет, кабельное телевидение, счетчики холодной и горячей воды, домофон, железная дверь Номер в базе: 7923705. Район: Харовск.

400 000 ₽

8 989 ₽ за м²

Ипотека в Газпромбанке от 5,3% годовых Подробнее

8 981 430-98-69

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

О доме

Тип дома: деревянный

Этажей в доме: 2

№ 2452696557 · 6 февраля в 20:06 · 791 просмотр (+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

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: 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 221900-035-000022 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.