# 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 p/c 40702810938130000049 в Филиале «Екатеринбургский» АО «АЛЬФАБАНК» г. Екатеринбург, БИК 046577964, к/с 30101810100000000964



# Выписка из отчета №2311233160

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Жилое помещение, кадастровый номер: 68:27:0000063:230, общая площадь: 21,7 кв.м, адрес: Тамбовская область, г. Моршанск, ул. Лотикова, д. 75, кв. 4, доля: 100

Дата оценки: 23.11.2023г.

## Общая информация

Заказчик	<ul><li>◆ Черных Анастасия Владимировна</li></ul>		
Правообладатель	♦ Фокина Татьяна Николаевна		
Особенности проведения осмотра	◆ Осмотр не производился. Фотографии предоставлены заказчиком		
Исполнитель	<ul> <li>ООО «Центр Судебной Экспертизы»</li> <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 28.09.2023 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-Ф3 «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</li> </ul>		
Оценщик	оценке. ◆ Шуховцев Кирилл Вячеславович		
	<ul> <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>Высшее техническое образование, окончил Челябинскую государственную агроинженерную академию, квалификация – инженер.</li> <li>Высшее юридическое, окончил Южно-Уральский государственный</li> </ul>		

- университет, квалификация бакалавр.
- Диплом о профессиональной переподготовке 743100168174 от 30.04.2020 г., выдан ФГБОУ ВО "Челябинский государственный университет" 08.10.2020 г.
- Стаж работы в оценочной деятельности 7 лет.
- Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» № 034549-2 сроком действия с 11.11.2022 по 11.11.2025 г.
- Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 034548-1 сроком действия с 11.11.2022 по 11.11.2025 г.
- Диплом о профессиональной переподготовке по направлению «Судебная оценочная экспертиза», выдан ЧОУ ДПО "Открытая академия профессионального образования", 2023 год, экспертоценщик.
- Сертификат соответствия судебного эксперта » НИИ СЭИС № РОСС RU.32147.04БРЕ0.01.21969 по направлению «Судебная оценочная экспертиза».
- 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.
- 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.
- 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.
- Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящей выписке из отчета об оценке.

# Основные факты и выводы

Объект оценки	<b>*</b>	Наименование параметра	Значение параметра		
		Жилое помещение			
		общая площадь, кв.м	21,7		
		адрес	Тамбовская область, г. Моршанск, ул. Лотикова, д. 75, кв. 4		
		кадастровый номер	68:27:0000063:230		
		Этаж	1		
		Этажность	1		
		Материал стен дома	Кирпич		
		Год постройки дома	Данные не предоставлены		
		вид права	право собственности		
Дата оценки	<b>*</b>	23.11.2023г.			
Результаты оценки, полученные при использовании:	_	доходного подхода: не преробрать при подхода затратного подхода: не преробрать на предхода: не предхода: не предхода: не прегода подхода: не предхода: не предхо	: 154 000 руб.		
Согласование результатов		<ul> <li>♦ Не требуется в связи с использованием только одного подхода к оценке</li> </ul>			
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки	<b>+ 1</b>	54 000,00 руб. (сто пятьд	десят четыре тысячи)		

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки составляет:

154 000,00 руб. (сто пятьдесят четыре тысячи)

Оценщик:

Шуховцев Кирилл Вячеславович



# ООО «ЦЕНТР СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ»

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналоа	: <b>№</b> 1	Объект-аналог	N <b>º</b> 2	Объект-анало	e <b>№</b> 3	Объект-анало	e <b>№</b> 4
Источник информации	Тамбовская область, г.	https://www.avito.ru/n k/kvartiry/1- k. kvartira 27 m 11 178394		https://www.avito.ru/mo kvartiry/2- k. kvartira 41 m 11 710441		https://www.avito.ru/m vartiry/3- k. kvartira 45 m 11 66552		https://www.avito.ru/r kvartiry/2- k. kvartira 17 m 11 560428	
Адрес	Моршанск, ул. Лотикова, д. 75, кв. 4	Тамбовская область, Моршанск, станция Моршанск, 11	0%	Тамбовская область, Моршанск, Пензенская ул., 4	0%	Тамбовская область, Моршанск, 2-я Дачная ул.	0%	Тамбовская область, Моршанск, Пролетарская ул.	0%
Цена предложения, руб.		190 000		350 000		650 000		250 000	
Цена 1 кв.м, руб.		7 037		8 537		14 444		14 706	
Уторговывание		-10,0%		-10,0%		-10,0%		-10,0%	
Скорректированна я цена		6 333		7 683		13 000		13 235	
Материал стен дома	Кирпич	Кирпич	0%	Кирпич	0%	Кирпич	0%	Кирпич	0%
Этаж	1/1	1/1	0%	1/1	0%	1/1	0%	1/1	0%
Кол-во комнат	1	1	0%	2	0%	3	0%	2	0%
Общая площадь	21,7	27	0%	41	0%	45	0%	17	0%
Состояние отделки	Требуется капитальный ремонт	Требуется капитальный ремонт	0	Требуется капитальный ремонт	0	Требуется косметический ремонт	-5942	Требуется косметический ремонт	-5942
Скорректированная кв.м, руб.	і стоимость 1	6 333		7 683		7 058		7 293	
Количество внесенны	ых корректировок	1		1		1		1	
Bec		0,2500		0,2500		0,2500		0,2500	
Среднеарифметиче	ское значение рын	очной стоимости 1 кі	в.м. сопос	ставимых объектов, р	уб./кв.м.		-		7 092
Рыночная стоимост	гь Объекта оценки <u>,</u>	руб. (округленно)							154 000

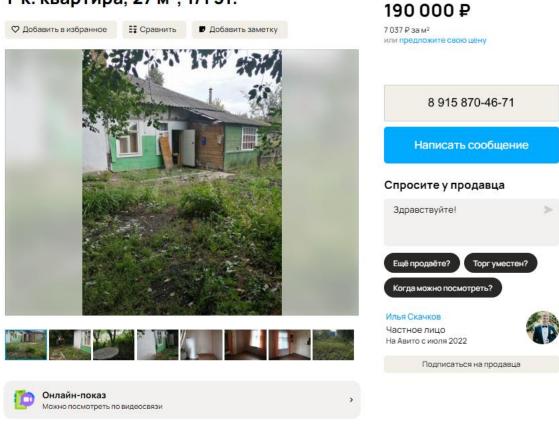


#### ПРИЛОЖЕНИЕ 1

# Копии используемой информации

avito.ru/morshansk/kvartiry/1-k.\_kvartira\_27\_m\_11\_et.\_3148178394

# 1-к. квартира, 27 м<sup>2</sup>, 1/1 эт.

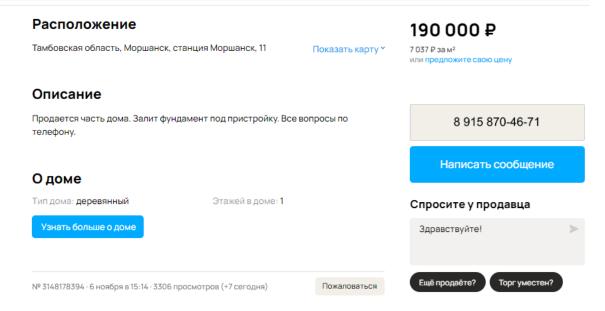


## Оквартире

Количество комнат: 1 Окі
Общая площадь: 27 м² Рек
Площадь кухни: 9 м² Спі
Этаж: 1 из 1 Вид
Санузел: раздельный

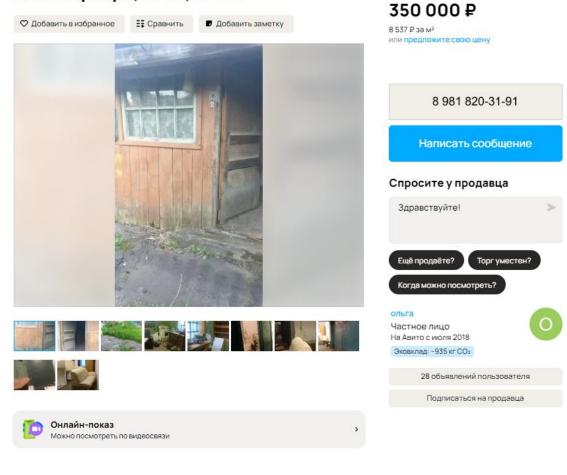
Окна: во двор
Ремонт: требует ремонта
Способ продажи: свободная
Вид сделки: возможна ипотека

avito.ru/morshansk/kvartiry/1-k.\_kvartira\_27\_m\_11\_et.\_3148178394



avito.ru/morshansk/kvartiry/2-k.\_kvartira\_41\_m\_11\_et.\_2151710441

# 2-к. квартира, 41 м<sup>2</sup>, 1/1 эт.



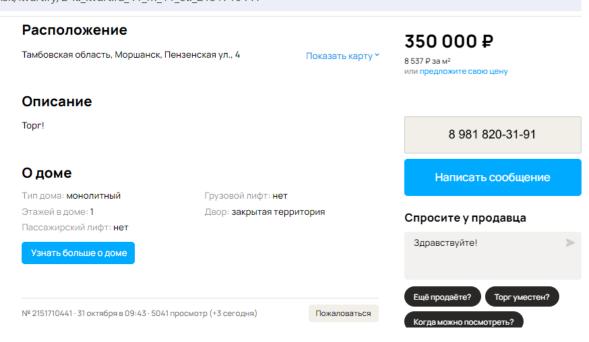
## Оквартире

Количество комнат: 2 Общая площадь: 41 м² Площадь кухни: 9 м²

Этаж: 1из 1

Тип комнат: изолированные

Санузел: раздельный Окна: во двор Ремонт: требует ремонта Способ продажи: свободная avito.ru/morshansk/kvartiry/2-k.\_kvartira\_41\_m\_11\_et.\_2151710441



avito.ru/morshansk/kvartiry/3-k.\_kvartira\_45\_m\_11\_et.\_3553766552

# 3-к. квартира, 45 м<sup>2</sup>, 1/1 эт.



## Оквартире

 Количество комнат: 3
 Тип комнат: изолированные

 Общая площадь: 45 м²
 Санузел: раздельный

 Площадь кухни: 12 м²
 Ремонт: косметический

 Этаж: 1 из 1
 Способ продажи: свободная

#### Расположение

Тамбовская область, Моршанск, 2-я Дачная ул.

Показать карту \*

avito.ru/morshansk/kvartiry/3-k.\_kvartira\_45\_m\_11\_et.\_3553766552

#### Расположение

Тамбовская область, Моршанск, 2-я Дачная ул.

Показать карту \*

Пожаловаться

## 650 000 ₽

14 444 ₽ за м²

В ипотеку от 7 509 ₽/мес.



#### Описание

Рядом остановка, детский сад, магазины. Отопление газ, холодная вода, сливная ямвн. Туалет на улице. Имеется двор, баня. Небольшой участок земли. Район Кочетовки. Без торга.

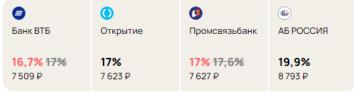
## О доме

Тип дома: кирпичный

Этажей в доме: 1

# Ипотека со скидкой на Авито





Переходя к анкете, вы соглашаетесь

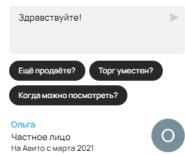
Перейти к анкете с условиями использования сервиса

№ 3553766552 · 28 октября в 13:20 · 4557 просмотров (+9 сегодня)

8 915 671-00-84

Написать сообщение

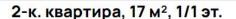
#### Спросите у продавца

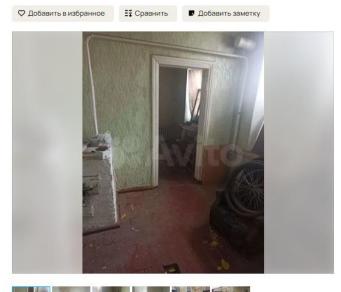


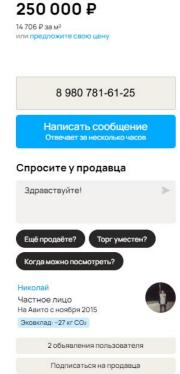


Подписаться на продавца

avito.ru/morshansk/kvartiry/2-k.\_kvartira\_17\_m\_11\_et.\_3175560428







#### Оквартире

Онлайн-показ

Можно посмотреть по видеосвязи

Количество комнат: 2 Общая площадь: 17 м² Площадь кухни: 8 м² Жилая площадь: 9 м² Этаж: 1 из 1

Тип комнат: смежные

Высота потолков: 3 м Санузел: раздельный Окна: во двор

Ремонт: **требует ремонта** Способ продажи: **свободная** 

avito.ru/morshansk/kvartiry/2-k.\_kvartira\_17\_m\_11\_et.\_3175560428

#### Расположение

Тамбовская область, Моршанск, Пролетарская ул.

Показать карту \*

#### 250 000 ₽

14 706 ₽ за м² или предложите свою цену

#### Описание

Продам квартиру в одноэтажном доме, площадь 16,9 м². Требуется ремонт. Квартира находится в центре города, подойдёт для кабинета для маникюра, наращивания ресниц и тому подобное. Торг

#### О доме

Тип дома: **кирпичный** Этажей в доме: 1

№ 3175560428 · 10 ноября в 12:48 · 3121 просмотр (+3 сегодня) Пожаловаться

8 980 781-61-25

Написать сообщение Отвечает за несколько часов

#### Спросите у продавца

Здравствуйте!

#### ПРИЛОЖЕНИЕ 2

# Документы оценщика



# Институте повышения квапификации и переподготовки кадров по программе «Оценка стоимости предприятий (бизнеса)» оценки стоимости предприятий (бизнеса) прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) на ведение профессиональной деятельности в сфере с 07 октября 2019 года по 30 апреля 2020 года Шуховцев Кирипл Вячеславович Настоящий диплом свидетельствует о том, что диплом предоставляет право 30 апреля 2020 года Решением от Председатель комиссии Руководитель образовательное учреждение высшего образования «Челябинский государственный университет» Федеральное государственное бюджетное о профессиональной переподготовке МИНОБРНАУКИ РОССИИ Документ о квалификации ANTINOM Регистрационный номер 08 октыбря 2020 743100168174 Дата выдачи Город Челябинск 6223





# квалификационный аттестат в области оценочной деятельности No 034548-1 « 11 » ноября 2022 г. Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» Шуховцеву Кириллу Вячеславовичу выдан на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр» от « 11 » ноября 20 22 r. № 276 Директор 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 полтисания договора.

Форма уплаты страховой премии: путем перечисления денежных средств на р/счет.

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора N 221900-035-000022 om 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:	
ДПЯ ДОГОВОРОВ /А.Р. Мамедова/	/к.в. Шуховцев/	

#### 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 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 231900-035-000020 om «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» сентября 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.

# ПРИЛОЖЕНИЕ 3

# Фотографии



























