

Утверждаю

ООО «Центр Судебной Экспертизы»

Шуховцев К. В.



08 сентября 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	66,6	2	59:12:0010564:156
	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			9	1987	Нет сведений	
Адрес объекта оценки	Пермский край, г. Чайковский, ул. Советская, д. 53, кв. 140					
Цель оценки	Определение рыночной стоимости имущества					
Заказчик оценки	Сергиенко Светлана Данисовна ИНН 744201856386, СНИЛС 14083812042, рег. номер 22154, 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, 319А, а/я 10766					
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*	08.09.2023 г.	08.09.2023 г.
Результаты расчеты рыночной стоимости при применении	Сравнительного подхода (в рублях)	Доходного подхода (в рублях)	Затратного подхода (в рублях)
	1 014 500,00	не применялся	не применялся
Итоговое значение стоимости	Рыночная стоимость 1/4 доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение		
	1 014 500,00 (Один миллион четырнадцать тысяч пятьсот) рублей, без учета НДС		

*Фотографии предоставлены Заказчиком

Оценщик

Шуховцев Кирилл Вячеславович

Директор

Шуховцев Кирилл Вячеславович

М.П.

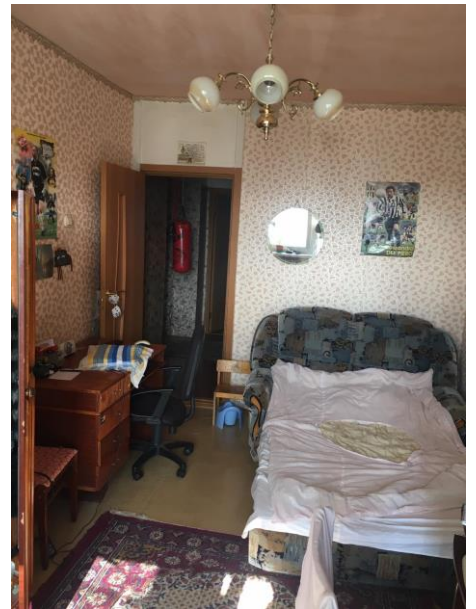
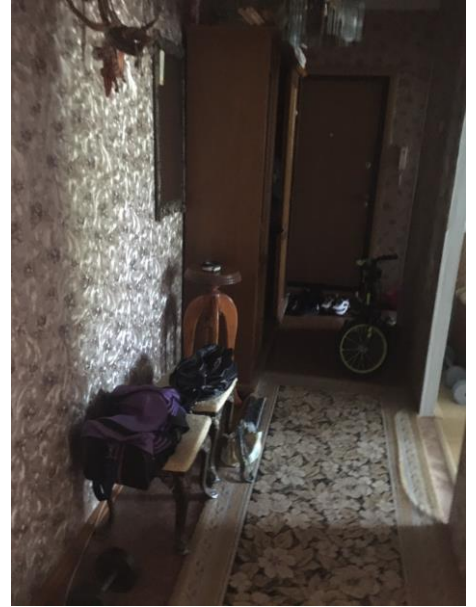


Таблица 1 – Расчет стоимости жилого помещения

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
<i>Источник информации</i>		https://www.avito.ru/chaykovskiy/kvartira/2-k_kvartira_48m_69et_3223550113	https://www.avito.ru/chaykovskiy/kvartira/2-k_kvartira_48m_69et_2967217545	https://www.avito.ru/chaykovskiy/kvartira/3-k_kvartira_62m_49et_3172395995
Стоимость (предложения) продажи		3 300 000,00	3 150 000,00	4 100 000,00
Стоимость кв.м		68 750,0	65 625,0	66 129,0
Общая площадь, кв.м	66,6	48,0	48,0	62,0
<i>Корректировка на торг, %</i>		-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная стоимость, руб.		3 102 000	2 961 000	3 854 000
Скорректированная цена, руб./кв.м		64 625	61 688	62 161
Адрес	Пермский край, г. Чайковский, ул. Советская, д. 53, кв. 140	Пермский край, Чайковский г.о., Чайковский, Советская ул., 55	Пермский край, Чайковский г.о., Чайковский, Советская ул., 21	Пермский край, Чайковский г.о., Чайковский, Советская ул., 15/1
<i>Корректировка на местоположение, %</i>				
Скорректированная цена, руб./кв.м		64 625	61 688	62 161
Условия рынка (время предложения)	08.09.2022г.	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		64 625,0	61 687,5	62 161,3
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
<i>Корректировка на расположение (Наличие расположенных рядом объектов, снижающих/повышающих привлекательность объекта), %</i>		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		64 625,0	61 687,5	62 161,3
Условия финансирования		Денежные	Денежные	Денежные
<i>Корректировка на условия финансирования, %</i>		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		64 625,0	61 687,5	62 161,3
Право собственности	Полное	Полное	Полное	Полное
<i>Корректировка на право собственности, %</i>		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		64 625,0	61 687,5	62 161,3
Общая площадь, гд/в	66,6	48,0	48,0	62,0
<i>Корректировка на площадь</i>		0,96	0,96	0,99
Скорректированная цена, руб./кв.м		62 040,0	59 220,0	61 539,7
Материал стен	панель	панель	панель	блочный
<i>Корректировка на материал стен, %</i>		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		62 040,0	59 220,0	61 539,7
Этаж/Этажность дома	2/9	6/9	6/9	4/9
<i>Корректировка на этаж, %</i>		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		62 040,0	59 220,0	61 539,7
Физическое состояние	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
<i>Корректировка на физическое состояние, %</i>		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		62 040,0	59 220,0	61 539,7

<i>Показатели</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог 1</i>	<i>Аналог 2</i>	<i>Аналог 3</i>
Количество корректировок, шт.		2	2	2
Весовой коэффициент		1/3	1/3	1/3
Значение, руб.		20 680,00	19 740,00	20 513,00
Скорректированная стоимость жилого помещения, руб./кв.м	60 933			
Рыночная стоимость жилого помещения, руб.	4 058 100			
Рыночная стоимость 1/4 доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение, руб. (округл.)	1 014 500			

Фотографии



Копии используемой информации

Источники информации, опубликованные на сайте в сети Интернет.

https://www.avito.ru/chaykovskiy/kvartiry/2-k_kvartira_48m_69et_3223550113

Avito Все категории Поиск по объявлениям

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

2-к. квартира, 48 м², 6/9 эт.

3 300 000 ₽
68 750 ₽ за м²
или предложите свою цену
В ипотеку от 30 180 ₽/мес.
Посмотреть скидки

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

Рыночная цена Похожие продаются за столько же

Онлайн-показ Можно посмотреть по видеосвязи

О квартире

Количество комнат: 2
Общая площадь: 48 м²
Площадь кухни: 9 м²
Этаж: 6 из 9
Балкон или лоджия: лоджия

Тип комнат: изолированные
Санузел: раздельный
Ремонт: требует ремонта
Способ продажи: свободная
Вид сделки: возможна ипотека

8 982 441-73-10

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

hi
Агентство
На Авито с августа 2012
Завершено 85 объявлений

4 объявления пользователя
Подписаться на продавца

Расположение
Пермский край, Чайковский г.о., Чайковский, Советская ул., 55 Показать карту

https://www.avito.ru/chaykovskiy/kvartiry/2-k_kvartira_48m_69et_3223550113

Расположение
Пермский край, Чайковский г.о., Чайковский, Советская ул., 55 Показать карту

Описание

Окна - ПВХ
Пол не скрипит
В ванной комнате и санузле - керамическая плитка
В доме ТСЖ
Взрослые собственники.

О доме

Тип дома: панельный
Этажей в доме: 9
В доме: мусоропровод, газ

Узнать больше о доме

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость жилья: 3 300 000 ₽
Первый взнос: 660 000 ₽
Срок ипотеки: 20 лет

Одна заявка в несколько банков

Банк	Процент	Сумма
ДОМ.РФ	12,6%	30 180 ₽
Металливест...	13,1%	31 118 ₽
Абсолют	13,7% 14,2%	32 255 ₽
Ак Барс	13,7%	32 255 ₽

Перейти к анкете
Переходя к анкете, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

№ 3223550113 - 15 августа в 10:48 - 553 просмотра (+9 сегодня) Пожаловаться

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

2-к. квартира, 48 м², 6/9 эт.

Добавить в избранное Сравнивать Добавить заметку



Рыночная цена
Похожие продаются за столько же

Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи

3 150 000 ₹

65 625 ₹ за м²
или предложите свою цену
В ипотеку от 28 809 ₹/мес.
Посмотреть скидки

8 982 441-73-10

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Агентство
На Авито с августа 2012
Завершено 85 объявлений

4 объявления пользователя

Подписаться на продавца

О квартире

Количество комнат: 2
Общая площадь: 48 м²
Площадь кухни: 9 м²
Этаж: 6 из 9
Балкон или лоджия: лоджия
Тип комнат: изолированные

Санузел: раздельный
Окна: на солнечную сторону
Ремонт: требует ремонта
Способ продажи: свободная
Вид сделки: возможна ипотека

Рыночная цена

Похожие продаются за столько же



Оценка Авито учитывает данные о квартире, доме и районе
Год постройки, расположение, ремонт и ещё 12 параметров

Расположение

Пермский край, Чайковский г.о., Чайковский, Советская ул., 21 Показать карту

Описание

Квартира светлая, солнечная сторона.

Дом обслуживается ТСЖ.

Хорошие соседи.

Пол не скрипит.

Окна-дерево.

О доме

Тип дома: панельный
Этажей в доме: 9
Пассажирский лифт: 1

В доме: мусоропровод, газ
Парковка: открытая во дворе

Узнать больше о доме

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость жилья: 3 150 000 ₹ × Первый взнос: 630 000 ₹ × Срок ипотеки: 20 лет ×

Одна заявка в несколько банков

ДОМ.РФ	Металлинвест...	Абсолют	Ак Барс
12,6% 28 809 ₹	13,1% 29 703 ₹	13,7% 14,-25% 30 789 ₹	13,7% 30 789 ₹

Перейти к анкете Переходя к анкете, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

№ 2967217545 - 15 августа в 10:38 - 1593 просмотра (+8 сегодня)

Пожаловаться

3 150 000 ₹

65 625 ₹ за м²
или предложите свою цену
В ипотеку от 28 809 ₹/мес.
Посмотреть скидки

8 982 441-73-10

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Агентство
На Авито с августа 2012
Завершено 85 объявлений

4 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Главная > Недвижимость > Квартиры > Купить > Вторичка > 3-комнатные

3-к. квартира, 62 м², 4/9 эт.

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку



Рыночная цена
Похожие продаются за столько же

Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи

4 100 000 ₽

66 129 ₽ за м²
В ипотеку от 37 497 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 919 491-52-41

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? | Торгуеместен?

Когда можно посмотреть?

ЦН "АЛЬФА" Агентство

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца
Контактное лицо
Анастасия

О квартире

Количество комнат: 3
Общая площадь: 62 м²
Площадь кухни: 6 м²
Этаж: 4 из 9
Балкон или лоджия: лоджия
Тип комнат: изолированные

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

Расположение

Пермский край, Чайковский г.о., Чайковский, Советская ул., 15/1 [Показать карту](#)

4 100 000 ₽

66 129 ₽ за м²
В ипотеку от 37 497 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

Описание

Продам просторную светлую трехкомнатную квартиру на 4 этаже девятиэтажного дома УП. Квартира теплая, сделан косметический ремонт, имеется большая лоджия, остеклена деревом. Окна пластиковые. Рассмотрим вариант обмена на двухкомнатную квартиру в Заовкальском или на Основном. Рассмотрим любые варианты оплаты. Поможем с одобрением ипотеки. Звоните! (Номер объекта в базе 298882)

8 919 491-52-41

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? | Торгуеместен?

Когда можно посмотреть?

ЦН "АЛЬФА" Агентство

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца
Контактное лицо
Анастасия

О доме

Тип дома: блочный | Этажей в доме: 9

[Узнать больше о доме](#)

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость жилья: 4 100 000 ₽ | Первый взнос: 820 000 ₽ | Срок ипотеки: 20 лет

Одна заявка в несколько банков

ДОМ.РФ	Металлинвест...	Абсолют	Ак Барс
12,6%	13,1%	13,7% 14,2%	13,7%
37 497 ₽	38 662 ₽	40 075 ₽	40 075 ₽

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

№ 3172395995 - 26 августа в 14:14 - 826 просмотров (+19 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

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.