



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.
25.11.2023 г.

Выписка из отчета №2511233362

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Квартира: общая площадь: 29.6 кв.м, адрес: Российская Федерация, Пермский край, м.р-н Александровский, г.п. Всеволодо-Вильвенское, п. Карьер Известняк, ул. Юбилейная, д. 4, кв. 3.

Дата оценки: 25.11.2023 г.

Общая информация

Заказчик	♦ Сергиенко Светлана Данисовна
Правообладатель	♦ Зиновкин Евгений Валерьевич
Особенности проведения осмотра	♦ Осмотр не производился, фотоматериалы предоставлены заказчиком.
Исполнитель	♦ ООО «Центр Судебной Экспертизы» <ul style="list-style-type: none">• ОГРН 1117447014354, ИНН 7447197991• Адрес регистрации: 454048, г. Челябинск, ул. Яблочкина, д. 3, пом. 1, каб. 2• Адрес для корреспонденции: 454014, г. Челябинск, ул. Ворошилова, д. 35, оф. 3-1• Полис страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности №231900-035-000020 сроком действия с 29.09.2023 по 28.09.2024 г., ПАО "САК "ЭНЕРГОГАРАНТ" на сумму 50 000 000 рублей.• ООО «Центр Судебной Экспертизы» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции).• ООО «Центр Судебной Экспертизы» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.• Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящей выписке из отчета об оценке.
Оценщик	♦ Шуховцев Кирилл Вячеславович <ul style="list-style-type: none">• 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.• Высшее техническое образование, окончил Челябинскую государственную агроинженерную академию, квалификация – инженер.• Высшее юридическое, окончил Южно-Уральский государственный университет, квалификация – бакалавр.• Диплом о профессиональной переподготовке 743100168174 от



	<p>30.04.2020 г., выдан ФГБОУ ВО "Челябинский государственный университет" 08.10.2020 г.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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, эксперт-оценщик. • 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

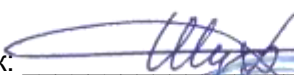
Объект оценки	◆	Наименование параметра	Значение параметра
		Квартира	
		кадастровый номер	59:02:0601001:2391
		общая площадь	29.6 кв.м
		адрес	Российская Федерация, Пермский край, м.р-н Александровский, г.п. Всеволодо-Вильвенское, п. Карьер Известняк, ул. Юбилейная, д. 4, кв. 3
		этаж	1
		этажность	5
		материал стен дома	Панельные/блочные
		наличие балкона/лоджии	Отсутствует
		санузел	совмещенный
		состояние отделки объекта	Хорошее
		состояние дома	Удовлетворительное
Дата оценки	◆	25.11.2023 г.	
Результаты оценки, полученные при использовании:	◆	– доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 331 272,54 руб. – затратного подхода: не применялся	
Согласование результатов	◆	Не требуется в связи с использованием только одного подхода к оценке	

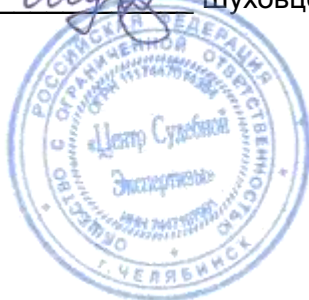


Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки	♦ 331 272,54 руб. (триста тридцать одна тысяча двести семьдесят два рубля пятьдесят четыре копейки)
--	---

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 25.11.2023 г. составляет:

331 272,54 руб.
(триста тридцать одна тысяча двести семьдесят два рубля пятьдесят четыре копейки)

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





Приложение. Расчетная таблица.

Квартира				
Описание объекта оценки	Квартира: общая площадь: 29.6 кв.м, адрес: Российская Федерация, Пермский край, м.р-н Александровский, г.п. Всеволодо-Вильвенское, п. Карьер Известняк, ул. Юбилейная, д. 4, кв. 3.			
Параметры и корректировки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Информация о предложениях объектов-аналогов				
Дата предложения	Дата оценки: 25.11.2023 г.	11.11.2023 г.	20.11.2023 г.	13.11.2023 г.
Ссылка на объявление:		https://www.avito.ru/vsevolodo-vilva/kvartiry/1-k_kvartira_32_m_25_et_3235085138	https://www.avito.ru/aleksandrovsk/kvartiry/1-k_kvartira_25_m_45_et_3858407981#login	https://www.avito.ru/aleksandrovsk/kvartiry/1-k_kvartira_25_m_55_et_2454296348
Цена предложения, руб.:		320 000,00	320 000,00	365 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
Параметр: общая площадь, кв.м	29.6	32	25	25
Параметр: адрес	Российская Федерация, Пермский край, м.р-н Александровский, г.п. Всеволодо-Вильвенское, п. Карьер Известняк, ул. Юбилейная, д. 4, кв. 3	Пермский край, Александровский муниципальный округ, пос. Карьер Известняк, Юбилейная ул., 3	Пермский край, Александровский муниципальный округ, Александровск	Пермский край, Александровск, улица Чернышевского, 10
Корректировки				
Корректировка на уторговывание, %:		6,00	6,00	6,00
Цена после уторговывания, руб.:		300 800,00	300 800,00	343 100,00
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	29.6	32	25	25
Цена за удельную единицу, руб.:		9 400,00	12 032,00	13 724,00
Параметры, корректируемые по каждому объекту-аналогу в %				
корректировка на общую площадь		1,00	-2,00	-2,00
корректировка на местоположение		0,00	-6,00	-6,00



Параметр: этаж	1	2	4	5
корректировка на этаж		-6,00	-6,00	-2,00
Параметр: этажность	5	5	5	5
Корректировка на этажность дома		0,00	0,00	0,00
Параметр: материал стен дома	Панельные/блочные	Панельные/блочные	Панельные/блочные	Панельные/блочные
корректировка на тип дома		0,00	0,00	0,00
Параметр: наличие балкона/лоджии	Отсутствует	Отсутствует	Балкон/лоджия	Балкон/лоджия
корректировка на балкон/лоджию		0,00	-2,00	-2,00
Параметр: санузел	совмещенный	совмещенный	совмещенный	совмещенный
корректировка на санузел		0,00	0,00	0,00
Параметр: состояние отделки объекта	Хорошее	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
корректировка на состояние отделки объекта		7,00	7,00	7,00
Параметр: состояние дома	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
корректировка состояние дома		0,00	0,00	0,00
Итоговая корректировка в % на каждый аналог:		2,00	-9,00	-5,00
Цена за удельную единицу после процентной корректировки, руб:		9 588,00	10 949,12	13 037,80
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:				11 191,64
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:				331 272,54



Выписка из отчета №2511233362. Фототаблица



Фото №1. изображение



Фото №2. изображение



Фото №3. изображение



Фото №4. изображение



Фото №5. изображение



Фото №6. изображение



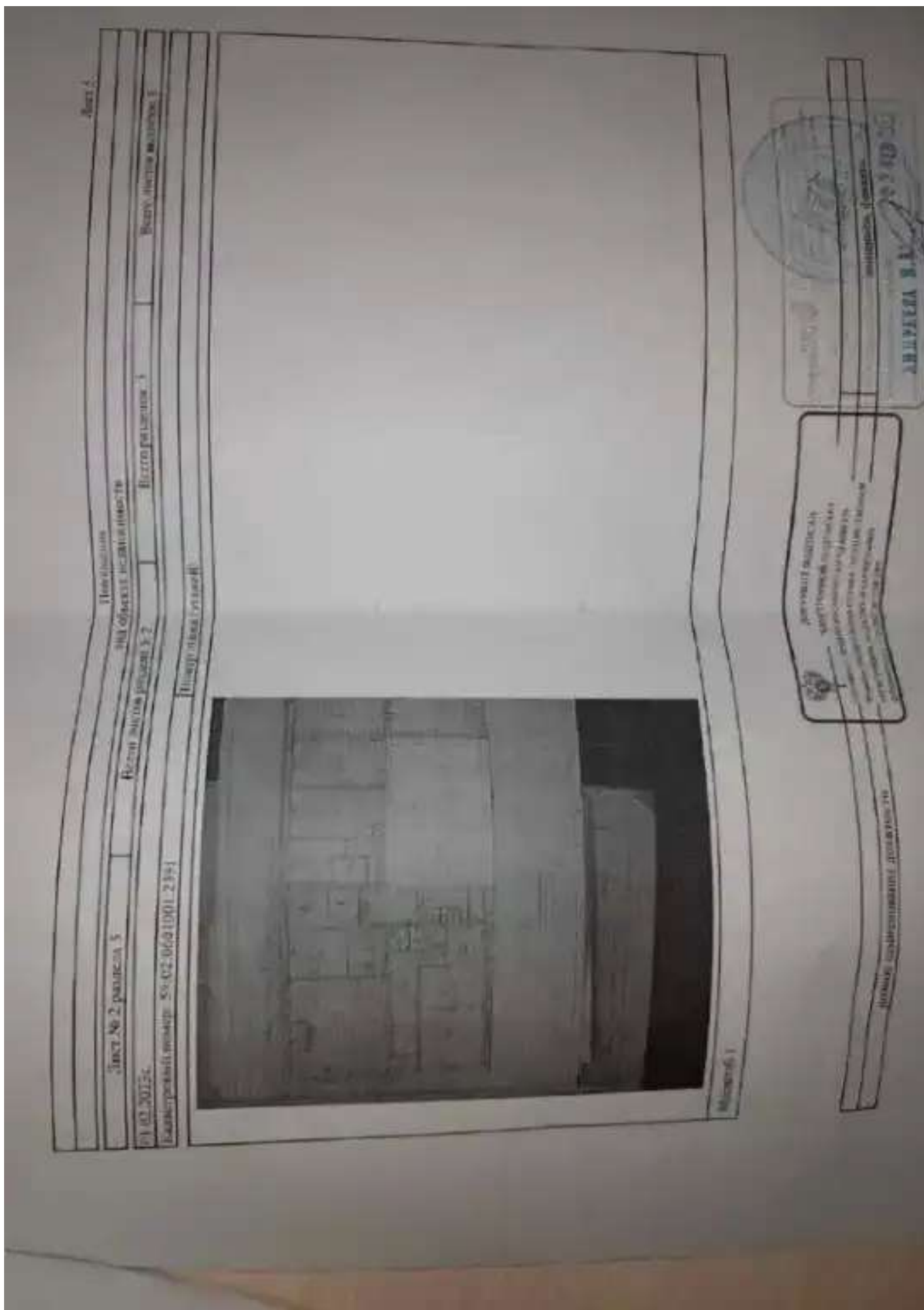
Фото №7. изображение



Фото №8. изображение



Фото №9. изображение



Выписка из ЕГРН



**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 30301810100000000964
 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 третья 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 231900-035-000020 от «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» сентябрь 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.

<p>СТРАХОВЩИК:</p>  <p>_____ /А.Р. Мамедова/ М.П.</p>	<p>СТРАХОВАТЕЛЬ:</p>  <p>_____ /К.В. Шушупов/ М.П.</p>
--	--

Дата: 29.09.2023 г. номер: «12» сентября 2023 г.



Диплом оценщика

ПОЛИС N 221/906-015-000022
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

Страхователь: Шуховцев Кирилл Вячеславович
 Адрес: 454000, г. Челябинск, ул. Златошан, д. 49
 Паспорт: 7512 № 0046460
 Выдан: Отделом УФМС России по Челябинской области в Центральном р-не г. Челябинска, дата выдачи: 07.06.2012 г., код подразделения: 740-058

Диплом в профессиональной переподготовке № 743100168174
 Дата выдачи: 30.04.2020 г.
 Выдан (без): ФГБОУ ВО «ЧГУ»

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имуществом интересы, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие принятия заявителем, заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьими лицами.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщика является умышленный вступивший в законную силу решение арбитражного суда или приказный судебный акт приписки ущерба заказчику или третьим лицам деловым (бизнес-планом) (ошибка) (ошибка в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является ایشان на момент принятия ущерба).

Выплатироботается: заявление по договору на проведение оценки и/или третьи лица, которые причинили ущерб. Страхователем при осуществлении поборными и/или третьими лицами.

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 221/906-015-000022 от 24.11.2022 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 Страхователя.

Настоящим частью настоящего Полиса является:
 Договор N 221/906-015-000022 от 25.11.2022 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

СТРАХОВЩИК: (А.П. Маводина) СТРАХОВАТЕЛЬ: (К.В. Шуховцев)

М.П. М.П.

Дата выдачи полиса: 23.11.2022 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



1-к. квартира, 32 м², 2/5 эт.

350 000 Р

10 938 Р за м²
или предложите свою цену

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



8 982 475-59-12

[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца

Здравствуй!

[Ещё продаёте?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Пользователь
Частное лицо

[Подписаться на продавца](#)



Онлайн-показ

Можно посмотреть по видеосвязи

О квартире

Количество комнат: 1

Общая площадь: 32 м²

Площадь кухни: 5 м²

Жилая площадь: 18 м²

Этаж: 2 из 5

Дополнительно: гардеробная

Высота потолков: 2.2 м

Санузел: совмещенный

Окна: на улицу, на солнечную сторону

Ремонт: требует ремонта

Мебель: кухня, хранение одежды

Техника: холодильник

Способ продажи: свободная

Объект-аналог №1



Расположение

Пермский край, Александровский муниципальный округ, пос. Карьер Известняк, Юбилейная ул., 3

[Скрыть карту ^](#)



8 982 475-59-12

[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Ещё продаёте?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Пользователь
Частное лицо

[Подписаться на продавца](#)

Описание

Квартира рядом с голубыми озерами магазины , Дворец Культуры, почта, рядом.

О доме

Тип дома: панельный

Год постройки: 1980

Этажей в доме: 5

Пассажирский лифт: нет

Грузовой лифт: нет

В доме: газ

Двор: детская площадка, спортивная площадка

Парковка: открытая во дворе

[Узнать больше о доме](#)

№ 3235085138 · 11 ноября в 23:08 · 315 просмотров (+1 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Объект-аналог №1



1-к. квартира, 25 м², 4/5 эт.

320 000 Р

12 800 Р за м²
или [предложите свою цену](#)

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



Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи

8 919 481-03-31

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Ольга

Частное лицо

На Авито с ноября 2010

2 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

О квартире

Количество комнат: 1

Общая площадь: 25 м²

Площадь кухни: 6 м²

Жилая площадь: 13 м²

Этаж: 4 из 5

Балкон или лоджия: балкон

Высота потолков: 2.7 м

Санузел: совмещенный

Окна: на улицу, на солнечную сторону

Ремонт: косметический

Техника: холодильник

Способ продажи: свободная

Объект-аналог №2



Расположение

Пермский край, Александровский муниципальный округ,
Александровск

Скрыть карту ^



12 800 Р за м²
или предложите свою цену

8 919 481-03-31

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Ольга

Частное лицо

На Авито с ноября 2010

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Описание

Продаётся однокомнатная квартира по адресу: ул. Чернышевского, 10. Общая площадь 25 кв. м. В квартире сделан косметический ремонт, установлено новое газовое оборудование, сантехника, счётчики на воду и газ, металлическая входная дверь.

Квартира тёплая и светлая, из окон открывается замечательный вид на городскую пруд.

Соседи спокойные и доброжелательные. В шаговой доступности вся необходимая инфраструктура.

Торг уместен. Ждём на просмотр!

О доме

Тип дома: панельный

Грузовой лифт: нет

Год постройки: 1991

В доме: газ

Этажей в доме: 5

Парковка: открытая во дворе

Пассажирский лифт: нет

№ 3858407981 · 20 ноября в 15:54 · 190 просмотров (+6 сегодня)

Пожаловаться

Объект-аналог №2



Главная > Недвижимость > Квартиры > Купить > Вторичка > 1-комнатные

1-к. квартира, 25 м², 5/5 эт.

♥ Добавить в избранное

☰ Сравнить

📌 Добавить заметку

365 000 ₽

14 600 ₽ за м²

или предложите свою цену



8 912 881-61-50

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь

Частное лицо

Эквивалент: -40 кг CO₂

Подписаться на продавца



Онлайн-показ

Можно посмотреть по видеосвязи

О квартире

Количество комнат: 1

Общая площадь: 25 м²

Площадь кухни: 6 м²

Жилая площадь: 13.3 м²

Этаж: 5 из 5

Балкон или лоджия: балкон

Дополнительно: гардеробная

Санузел: совмещенный

Окна: на улицу, на солнечную сторону

Ремонт: косметический

Способ продажи: свободная

Объект-аналог №3



Расположение

Пермский край, Александровск, улица Чернышевского, 10

[Скрыть карту](#)



8 912 881-61-50

[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Ещё продаёте?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Пользователь

Частное лицо

Экоклад: -40 кг CO₂

[Подписаться на продавца](#)

Описание

Продам 1-комнатную квартиру, в шаговой доступности детский сад, школа, поликлиника, автобусная остановка. Квартира светлая и тёплая, имеется газовая колонка. Квартира готова к продаже, рассмотрим материнский капитал, звоните!!! торг уместен!!!

О доме

Тип дома: панельный

Этажей в доме: 5

В доме: газ

Двор: детская площадка, спортивная площадка

Парковка: открытая во дворе

№ 2454296348 · 13 ноября в 20:09 · 2466 просмотров (+2 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Объект-аналог №3