

Утверждаю

ООО «Центр Судебной Экспертизы»

 Шуховцев К. В.

22 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	63,3	6	18:28:000034:2024
	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
	кирпич			9	1984	Нет сведений
Адрес объекта оценки	Удмуртская Республика, г. Глазов, ул. Калинина, д. 2а, кв. 244					
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», страхового полиса № 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	22.09.2023 г.	22.09.2023 г.
Результаты расчеты рыночной стоимости при применении	Сравнительного подхода (в рублях)	Доходного подхода (в рублях)	Затратного подхода (в рублях)
	1 068 300,00	не применялся	не применялся
Итоговое значение стоимости	Рыночная стоимость 1/4 доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение		
	1 068 300,00 (Один миллион шестьдесят восемь тысяч триста) рублей, без учета НДС		

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/glazov/kvartiry/3-k_kvartira_63m_29et_3072533423	https://www.avito.ru/glazov/kvartiry/3-k_kvartira_614m_19et_3241307753	https://www.avito.ru/glazov/kvartiry/2-k_kvartira_498m_79et_3306935483
Стоимость (предложения) продажи		4 500 000,00	4 500 000,00	3 350 000,00
Стоимость кв.м		71 428,6	73 289,9	67 269,1
Общая площадь, кв.м	63,3	63,0	61,4	49,8
<i>Корректировка на торг, %</i>		-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная стоимость, руб.		4 230 000	4 230 000	3 149 000
Скорректированная цена, руб./кв.м		67 143	68 893	63 233
Адрес	Удмуртская Республика, г. Глазов, ул. Калинина, д. 2а, кв. 244	Удмуртская Республика, Глазов, ул. Карла Маркса, 3	Удмуртская Республика, Глазов, ул. Карла Маркса, 13	Удмуртская Республика, Глазов, ул. Калинина, 2
<i>Корректировка на местоположение, %</i>		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		67 143	68 893	63 233
Условия рынка (время предложения)	22.09.2023г.	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		67 142,9	68 892,5	63 232,9
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		67 142,9	68 892,5	63 232,9
Условия финансирования		Денежные	Денежные	Денежные
<i>Корректировка на условия финансирования, %</i>		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		67 142,9	68 892,5	63 232,9
Право собственности	Полное	Полное	Полное	Полное
<i>Корректировка на право собственности, %</i>		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		67 142,9	68 892,5	63 232,9
Общая площадь, кв.м	63,3	63,0	61,4	49,8
<i>Корректировка на площадь</i>		1,00	1,00	0,97
Скорректированная цена, руб./кв.м		67 142,9	68 892,5	61 335,9
Материал стен	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
<i>Корректировка на материал стен, %</i>		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		67 142,9	68 892,5	61 335,9
Этаж/Этажность дома	6/9	2/9	1/9	7/9
<i>Корректировка на этаж, %</i>		0	8	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		67 142,9	74 403,9	61 335,9
Физическое состояние	Простая отделка	Простая отделка	Простая отделка	Простая отделка
<i>Корректировка на физическое состояние, %</i>		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		67 142,9	74 403,9	61 335,9
Количество корректировок, шт.		1	2	2

<i>Показатели</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог 1</i>	<i>Аналог 2</i>	<i>Аналог 3</i>
Весовой коэффициент		0,50	0,25	0,25
Значение, руб.		33 571,00	18 601,00	15 334,00
Скорректированная стоимость жилого помещения, руб./кв.м	67 506			
Рыночная стоимость жилого помещения, руб.	4 273 100			
Рыночная стоимость 1/4 доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение, руб. (округл.)	1 068 300			

Фотографии



Копии используемой информации

Источники информации, опубликованные на сайте в сети Интернет.

https://www.avito.ru/glazov/kvartiry/3-k_kvartira_63m_29et_3072533423

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

3-к. квартира, 63 м², 2/9 эт.

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку

4 500 000 Р
71 429 Р за м²
В ипотеку от 43 207 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 982 440-87-25

[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? | Торгуемтех? | Когда можно посмотреть?

Центр Недвижимости "АЛЬФА" Агентство
[Реквизиты проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)
Контактное лицо: Татьяна

Рыночная цена
Похожие продаются за столько же

Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи

О квартире

Количество комнат: 3 | Тип комнат: изолированные
Общая площадь: 63 м² | Ремонт: евро
Площадь кухни: 6 м² | Способ продажи: альтернативная
Этаж: 2 из 9

Рыночная цена
Похожие продаются за столько же

Заниженная | Рыночная | Высокая

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

Расположение
Удмуртская Республика, Глазов, ул. Карла Маркса, 3 [Показать карту](#)

https://www.avito.ru/glazov/kvartiry/3-k_kvartira_63m_29et_3072533423

Описание

Продается отличная квартира очень светлая, очень теплая, с хорошей, мягкой энергетикой. Соседи доброжелательные. Всегда есть свободные парковочные места. Инфраструктура дома в хорошем состоянии: рядом продуктовые магазины, школы, детские сады, остановки общественного транспорта. Помощь в одобрении ипотеки с преференцией от крупнейших банков России, без первоначального взноса и под самый низкий процент-ЗВОНИТЕ! Расскажу все о квартире)
Возможен любой вид оплаты.
БЕСПЛАТНЫЕ консультации любой сложности по любым вопросам НЕДВИЖИМОСТИ, ИПОТЕКИ, МАТЕРИНСКОГО КАПИТАЛА, СЕРТИФИКАТОВ.)
Наши гарантии: 5 лет на рынке недвижимости, при этом занимаем лидирующие позиции.
Полное юридическое сопровождение. Пожизненная гарантия(гарантйный сертификат). (Номер объекта в базе 46103)

О доме

Тип дома: кирпичный | Этажей в доме: 9

[Узнать больше о доме](#)

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость жилья: 4 500 000 Р | Первый взнос: 900 000 Р | Срок ипотеки: 20 лет

Одна заявка в несколько банков

Промсвязьбанк 13,4% 14% 43 207 Р	Ак Барс 13,7% 43 985 Р	УБРиР 13,8% 44 245 Р	Открытие 13,9% 44 479 Р
---	------------------------------	----------------------------	-------------------------------

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

№ 3072533423 - 28 августа в 18:05 - 1350 просмотров (+11 сегодня) [Пожаловаться](#)

4 500 000 Р
71 429 Р за м²
В ипотеку от 43 207 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 982 440-87-25

[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? | Торгуемтех? | Когда можно посмотреть?

Центр Недвижимости "АЛЬФА" Агентство
[Реквизиты проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)
Контактное лицо: Татьяна

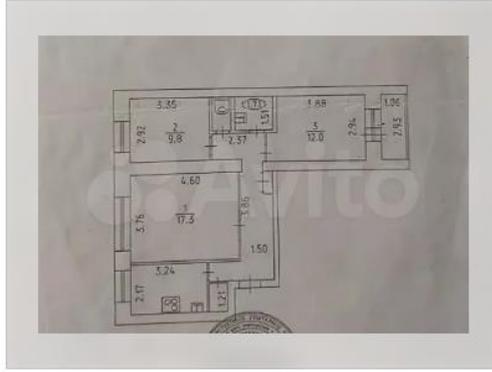
Главная > Недвижимость > Квартиры > Купить > Вторичка > 3-комнатные

3-к. квартира, 61,4 м², 1/9 эт.

♥ Добавить в избранное 🗨 Сравнить 📌 Добавить заметку

4 500 000 ₽

75 290 ₽ за м²
или предложите свою цену
В ипотеку от 43 207 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)



Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи

8 905 700-23-02

[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо
На Авито с февраля 2018



[Подписаться на продавца](#)

О квартире

Количество комнат: 3

Общая площадь: 61,4 м²

Площадь кухни: 8 м²

Этаж: 1 из 9

Балкон или лоджия: лоджия

Дополнительно: гардеробная

Тип комнат: изолированные

Санузел: раздельный

Окна: во двор, на улицу, на солнечную сторону

Ремонт: косметический

Способ продажи: свободная

Проверка в Росреестре

- ✓ 2 собственника или больше
- ✓ Не найдены ограничения и обременения
- ✓ Совпадают площадь, адрес, этаж и число комнат

Расположение

Удмуртская Республика, Глазов, ул. Карла Маркса, 13

[Показать карту](#)

Описание

Продается 3-х комнатная квартира на 1 этаже. Расположение квартиры позволяет переоборудовать квартиру в коммерческое помещение. Собственность более 5-лет. Быстрый выход на сделку. Торг уместен.

4 500 000 ₽

75 290 ₽ за м²
или предложите свою цену
В ипотеку от 43 207 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)



О доме

Тип дома: кирпичный

Год постройки: 1975

Этажей в доме: 9

Пассажирский лифт: 1

В доме: мусоропровод

Парковка: открытая во дворе

[Узнать больше о доме](#)

8 905 700-23-02

[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо
На Авито с февраля 2018



[Подписаться на продавца](#)

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость жилья: 4 500 000 ₽ X

Первый взнос: 900 000 ₽ X

Срок ипотеки: 20 лет X

Одна заявка в несколько банков

Промсвязьбанк	Ак Барс	УБРиР	Открытие
13,4% 14%	13,7%	13,8%	13,9%
43 207 ₽	43 985 ₽	44 245 ₽	44 479 ₽

[Перейти к анкете](#)

Переходя к анкете, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

№ 3241307753 - 19 сентября в 11:11 - 815 просмотров (+12 сегодня)

[Пожаловаться](#)

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

2-к. квартира, 49,8 м², 7/9 эт.

♥ Добавить в избранное ≡ Сравнить 📌 Добавить заметку



Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи

О квартире

Количество комнат: 2	Высота потолков: 2.5 м
Общая площадь: 49.8 м²	Санузел: раздельный
Площадь кухни: 7 м²	Окна: во двор, на солнечную сторону
Этаж: 7 из 9	Ремонт: требуется ремонта
Балкон или лоджия: балкон	Способ продажи: свободная
Тип комнат: изолированные	Вид сделки: возможна ипотека

Проверка в Росреестре

- ✓ 1 собственник
- ✓ Не найдены ограничения и обременения
- ✓ Совпадают площадь, адрес, этаж и число комнат

Расположение

Удмуртская Республика, Глазов, ул. Калинина, 2 [Показать карту](#)

3 350 000 ₽

67 269 ₽ за м²
или [предложите свою цену](#)
В ипотеку от 32 165 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 919 910-67-41

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

Ещё продаёте? Торгу уместен?

Когда можно посмотреть?

АН "Прогресс"
Агентство
На Авито с января 2014



7 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Александр

Описание

Продается двушка в новом районе. Один взрослый собственник. Можем рассмотреть обмен на 1-комн в этом же районе. Просмотр в любое время.

О доме

Тип дома: кирпичный	В доме: мусоропровод
Этажей в доме: 9	Двор: детская площадка, спортивная площадка
Пассажирский лифт: 1	Парковка: открытая во дворе

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость жилья	Первый взнос	Срок ипотеки
3 350 000 ₽ X	670 000 ₽ X	20 лет X

Одна заявка в несколько банков

Банк	Ставка	Первый взнос
Промсвязьбанк	13,4% +14%	32 165 ₽
Ак.Барс	13,7%	32 744 ₽
УБРиР	13,8%	32 938 ₽
Открытие	14,2%	33 697 ₽

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

№ 3306935483 - вчера в 09:10 - 605 просмотров (+605 сегодня)

[Пожаловаться](#)

3 350 000 ₽

67 269 ₽ за м²
или [предложите свою цену](#)
В ипотеку от 32 165 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 919 910-67-41

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

Ещё продаёте? Торгу уместен?

Когда можно посмотреть?

АН "Прогресс"
Агентство
На Авито с января 2014



7 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Александр

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.