

Утверждаю

ООО «Центр Судебной Экспертизы»

Шуховцев К. В.



10 сентября 2023 г.

Основные факты и выводы

Описание объекта оценки	Наименование	Вид права	Назначение	Общая площадь, кв.м.	Этаж	Кадастровый номер
	Жилое помещение	1/2 доля в праве общей долевой собственности	Квартира	49,7	5	72:24:0305014:265
	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			5	1970	Нет сведений
Адрес объекта оценки	Тюменская область, г. Тобольск, ул. Октябрьская, д. 57, кв. 18					
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	10.09.2023 г.	10.09.2023 г.
Результаты расчеты рыночной стоимости при применении	Сравнительного подхода (в рублях)	Доходного подхода (в рублях)	Затратного подхода (в рублях)
	1 236 500,00	не применялся	не применялся
Итоговое значение стоимости	Рыночная стоимость 1/2 доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение		
	1 236 500,00 (Один миллион двести тридцать шесть тысяч пятьсот) 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
Источник информации		https://tyumen.domclick.ru/card/sale_flat_1680761692	https://www.avito.ru/tobolsk/kvartiry/2-k_kvartira_444m_35et_3386646262	https://tyumen.domclick.ru/card/sale_flat_1835940573
Стоимость (предложения) продажи		2 650 000,00	2 500 000,00	2 800 000,00
Стоимость кв.м		54 081,6	56 306,3	57 732,0
Общая площадь, кв.м	49,7	49,0	44,4	48,5
Корректировка на торг, %		-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная стоимость, руб.		2 491 000	2 350 000	2 632 000
Скорректированная цена, руб./кв.м		50 837	52 928	54 268
Адрес	Тюменская область, г. Тобольск, ул. Октябрьская, д. 57, кв. 18	Тюменская область, Тобольск, Октябрьская улица, 61	Тюменская область, Тобольск, Октябрьская ул., 62	Тюменская область, Тобольск, Октябрьская улица, 65
Корректировка на местоположение, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		50 837	52 928	54 268
Условия рынка (время предложения)	10.09.2022г.	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		50 836,7	52 927,9	54 268,0
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
Корректировка на расположение (Наличие расположенных рядом объектов, снижающих/повышающих привлекательность объекта), %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		50 836,7	52 927,9	54 268,0
Условия финансирования		Денежные	Денежные	Денежные
Корректировка на условия финансирования, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		50 836,7	52 927,9	54 268,0
Право собственности	Полное	Полное	Полное	Полное
Корректировка на право собственности, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		50 836,7	52 927,9	54 268,0
Общая площадь, гд/ч	49,7	49,0	44,4	48,5
Корректировка на площадь		1,00	0,98	1,00
Скорректированная цена, руб./кв.м		50 836,7	51 869,4	54 268,0
Материал стен	кирпич	кирпич	панель	кирпич
Корректировка на материал стен, %		0	5	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		50 836,7	54 462,8	54 268,0
Этаж/Этажность дома	5/5	5/6	3/5	3/5
Корректировка на этаж, %		-6	-6	-6
Скорректированная цена, руб./кв.м		47 786,5	51 195,1	51 012,0
Физическое состояние	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка на физическое состояние, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		47 786,5	51 195,1	51 012,0
Количество корректировок, шт.		2	4	2


<i>Показатели</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог 1</i>	<i>Аналог 2</i>	<i>Аналог 3</i>
Весовой коэффициент		2/5	1/5	2/5
Значение, руб.		19 115,00	10 239,00	20 405,00
Скорректированная стоимость жилого помещения, руб./кв.м	49 759			
Рыночная стоимость жилого помещения, руб.	2 473 000			
Рыночная стоимость 1/2 доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение, руб. (округл.)	1 236 500			

Копии используемой информации

Источники информации, опубликованные на сайте в сети Интернет.

https://tyumen.domclick.ru/card/sale_flat_1680761692

Домклик Покупка Аренда Новостройки Построить дом Ипотека Услуги Журнал Рентеры самолет



Продается 2-комн. квартира, 49 м²
2 650 000 Р
 54 081 Р/м²

ВС Венера Савитова
 10 объявлений
 На Домклик 1 год 5 мес.

Этажи Тобольск

Звоните продавцу, SMS и сообщения в мессенджерах не будут доставлены

+7 (961) 211-78-03

Сравнить Поделиться Избранное

Жилой комплекс Чаркова 72
 от 3,1 млн Р

САМОЛЕТ

49 м² Площадь 8 м² Кухня 5 из 6 Этаж
 Тюменская область, Тобольск, Октябрьская улица, 61
 Обновлено 8 сентября 1 059 ТОП

Ипотека Сбербанка от 13,7%
 Рассчитайте свою ипотеку

Рыночная цена
 Похожие квартиры стоят столько же

Описание

Продается светлая уютная 2-х комнатная квартира в исторической части города. В квартире сделан косметический ремонт. Окна - пластиковые с широкими подоконниками. Просторный балкон застеклен. Сидя выходит на улицу и во двор. Квартира расположена в тихом, районе города, где все рядом, хорошие автобусные развязки. В двух шагах школа и Лицей, два детских сада. В 15 минутах ходьбы расположен Тобольский Кремль. Дом с видеонаблюдением. В квартире останется практически вся мебель и техника - состояние - заважал и живи. Закрытый двор! В кирпичном исполнении и с хорошей шумоизоляцией.

Также большим бонусом будет возможность переделать квартиру в современный формат 2+ - евроэтажа (сделать кухню-гостиную и две отдельные комнаты)

Доп. описание: санузел раздельный, пластиковые окна, в доме есть: без лифта, косметический ремонт, также имеются: телефон, интернет, кабельное телевидение, счетчики холодной и горячей воды, домофон, железная дверь. Мы ГАРАНТИРУЕМ ФИНАНСОВУЮ БЕЗОПАСНОСТЬ ДЛЯ НАШИХ КЛИЕНТОВ. Номер в базе: 8810023. Район: Историческая часть

https://tyumen.domclick.ru/card/sale_flat_1680761692

О квартире

Комнат	2	Площадь	49 м²
Кухня	8 м²	Этаж	5
Количество балконов	1		

Дополнительная информация

Благоустройство двора
 ✓ Детская площадка

Продается 2-комн. квартира, 49 м²
2 650 000 Р
 54 081 Р/м²

ВС Венера Савитова
 10 объявлений
 На Домклик 1 год 5 мес.

Этажи Тобольск

Звоните продавцу, SMS и сообщения в мессенджерах не будут доставлены

+7 (961) 211-78-03

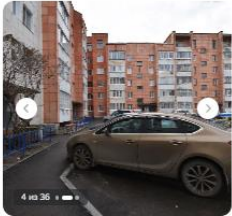
Сравнить Поделиться Избранное

https://tyumen.domclick.ru/card/sale_flat_1680761692

О доме

Рейтинг дома 5

Год постройки	1987
Материал стен	Кирпичный
Количество этажей	6
Тип перекрытий	Железобетонный
Тип фундамента	Ленточный
Горячее водоснабжение	Открытая с отбором сетевой воды на горячее водоснабжение из тепловой сети



Продается 2-комн. квартира, 49 м²
2 650 000 Р
 54 081 Р/м²

ВС Венера Савитова
 10 объявлений
 На Домклик 1 год 5 мес.

Этажи Тобольск

Звоните продавцу, SMS и сообщения в мессенджерах не будут доставлены

+7 (961) 211-78-03

Сравнить Поделиться Избранное

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

2-к. квартира, 44,4 м², 3/5 эт.

♥ Добавить в избранное ≡ Сравнить 📌 Добавить заметку

2 500 000 ₽

56 306 ₽ за м²
В ипотеку от 22 864 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)



Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи

8 982 970-41-36

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

Ещё продаёте? Торгу уместен?

Когда можно посмотреть?

Агентство недвижимости

«СОВА»

Агентство

На Авито с сентября 2012

Реквизиты проверены



Подписаться на продавца

Контактное лицо
Шитова Анастасия

О квартире

Количество комнат: 2
Общая площадь: 44,4 м²
Площадь кухни: 6 м²
Этаж: 3 из 5

Тип комнат: изолированные
Окна: во двор, на улицу
Ремонт: косметический
Способ продажи: свободная

Расположение

Тюменская область, Тобольск, Октябрьская ул., 62

[Показать карту](#)

Описание

Код предложения ID 629542.

Предлагаю вашему вниманию теплую, уютную квартиру в центральной исторической части города. В квартире сделан хороший современный ремонт: ванная и туалет, натяжные потолки, окна пластиковые, на полу в каждой комнате линолеум. Хорошо развита инфраструктура. Спокойные соседи. Подъезд уютный, чистый. По всем интересующим вас вопросам звоните, покажем в любое для вас время.

Дата актуализации: 17.08.2023 17:10:15

2 500 000 ₽

56 306 ₽ за м²
В ипотеку от 22 864 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)



8 982 970-41-36

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

Ещё продаёте? Торгу уместен?

Когда можно посмотреть?

Агентство недвижимости

«СОВА»

Агентство

На Авито с сентября 2012

Реквизиты проверены



Подписаться на продавца

Контактное лицо
Шитова Анастасия

О доме

Тип дома: панельный

Этажей в доме: 5

[Узнать больше о доме](#)

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость жилья: 2 500 000 ₽ Первый взнос: 500 000 ₽ Срок ипотеки: 20 лет

Одна заявка в несколько банков

Банк	Ставка	Первый взнос
ДОМ.РФ	12,6%	22 864 ₽
Металлинвест...	13,1%	23 574 ₽
Абсолют	13,7% 14,2%	24 436 ₽
Ак Барс	13,7%	24 436 ₽

[Перейти к анкете](#)

Переходя к анкете, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

№ 3386646262 - 17 августа в 19:42 - 1077 просмотров (+37 сегодня)

[Пожаловаться](#)



Планировка

1 из 21



48.5 м²

Площадь

6 м²

Кухня

1 из 5

Этаж

Тюменская область, Тобольск, Октябрьская улица, 65

Обновлено 8 сентября

66



Продается 1-комн. квартира, 48.5 м²

2 800 000 ₽

57 731 ₽/м²

Яна Якушева

20 объявлений

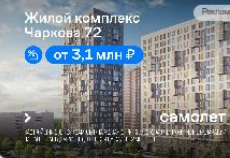
На Домклик 1 год 2 мес.

Этажи Тобольск

Звоните продавцу, SMS и сообщения в мессенджерах не будут доставлены

+7 (963) 057-39-25

Сравнить | Поделиться | Избранное



Ипотека Сбербанка от 13,7%
Рассчитайте свою ипотеку

Описание

Уважаемые покупатели, продается двухкомнатная квартира в исторической части города Тобольска. Квартира требует ремонта, окна установлены пластиковые, сделав ремонт под свой вкус, вы получите отличный вариант в кирпичном доме, с балконом на 1 этаже. Кирпичные дома - самые надежные! Хорошее расположение дома, в шаговой доступности находится лицей, детский сад, различные достопримечательности города, парки, скверы, магазины, остановки общественного транспорта. Помогу одобрить ипотеку самым выгодным условиям по 2-м документам! Просмотр в удобное для вас время! Звоните, рассмотрим вариант торга! Доп. описание: санузел раздельный, пластиковые окна, в доме есть: без лифта, косметический ремонт, также имеется: телефон, интернет, кабельное телевидение, счетчики холодной и горячей воды, домофон, газовая плита. Мы ГАРАНТИРУЕМ финансовую безопасность для наших КЛИЕНТОВ. Номер в базе: 9821251. Район: 3 мкр.

О квартире

■ Комнат	1	■ Площадь	48,5 м²
■ Кухня	6 м²	■ Этаж	1
■ Количество балконов	1		

Купите в ипотеку со скидкой
Вся сделка - онлайн. Понадобится всего один визит в банк
-0.3% Покупка на Домклик. Подробнее
Купите в ипотеку

О доме | Рейтинг дома 4
■ Год постройки 1993
■ Материал стен Кирпичный
■ Количество этажей 5
■ Тип перекрытий Железобетонный
■ Тип фундамента Ленточный
■ Горячее водоснабжение Открытая с отбором сетевой воды на горячее водоснабжение из тепловой сети
Подробнее о доме

Продается 1-комн. квартира, 48.5 м²

2 800 000 ₽

57 731 ₽/м²

Яна Якушева

20 объявлений

На Домклик 1 год 2 мес.

Этажи Тобольск

Звоните продавцу, SMS и сообщения в мессенджерах не будут доставлены

+7 (963) 057-39-25

Сравнить | Поделиться | Избранное



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

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

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)



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.