

Утверждаю

ООО «Центр Судебной Экспертизы»

Шуховцев К. В.



09 января 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	29,2	5	26:12:020501:9817
	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	
монолитные		15	2014	Нет сведений		
Адрес объекта оценки	Ставропольский край, г. Ставрополь, кв-л 373, пр-кт Кулакова, д. 51, кв. 200					
Цель оценки	Определение рыночной стоимости имущества					
Заказчик оценки	Черных Анастасия Владимировна ИНН 741855182997, СНИЛС 14584372787, рег. номер 21402, 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, д. 5, а/я 9578					
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	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*		09.01.2023г.		09.01.2023г.	

Результаты расчеты рыночной стоимости при применении	Сравнительного подхода (в рублях)	Доходного подхода (в рублях)	Затратного подхода (в рублях)
	653 500,00	не применялся	не применялся
Итоговое значение стоимости	Рыночная стоимость 1/4 доли в праве общей долевой собственности		
	653 500,00 (Шестьсот пятьдесят три тысячи пятьсот) рублей, без учета НДС		

*Фотографии предоставлены Заказчиком

Оценщик

Шуховцев Кирилл Вячеславович

Директор

Шуховцев Кирилл Вячеславович

М.П.



Таблица – Расчет стоимости жилого помещения

<i>Показатели</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог 1</i>	<i>Аналог 2</i>	<i>Аналог 3</i>
<i>Источник информации</i>		https://www.avito.ru/stavropol/kvartiry/kvartira-studiya_26m_1116et._2696192436	https://www.avito.ru/stavropol/kvartiry/kvartira-studiya_30m_516et._2618688027	https://www.avito.ru/stavropol/kvartiry/1-k_kvartira_36m_1415et._2370599000
<i>Продавец</i>		8-982-800-62-27	8-988-601-28-31	8-918-750-59-90
Стоимость (предложения) продажи		2 600 000,00	2 910 000,00	3 250 000,00
Стоимость кв.м		100 000,0	97 000,0	90 277,8
Общая площадь, кв.м	29,2	26,0	30,0	36,0
<i>Корректировка на торг, %</i>		-7,0	-7,0	-7,0
Скорректированная стоимость, руб.		2 418 000	2 706 300	3 022 500
Скорректированная цена, руб./кв.м		93 000	90 210	83 958
Адрес	Ставропольский край, г. Ставрополь, кв-л 373, пр-кт Кулакова, д. 51, кв. 200	Ставрополь, проспект Кулакова, 65 р-н Октябрьский	Ставропольский край, Ставрополь, пр-т Кулакова, 67 р-н Октябрьский	Ставропольский край, Ставрополь, пр-т Кулакова, 51
<i>Корректировка на местоположение, %</i>		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		93 000	90 210	83 958
<i>Условия рынка (время предложения)</i>	09.01.2023г.	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
<i>Корректировка, %</i>		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		93 000,0	90 210,0	83 958,3
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		93 000,0	90 210,0	83 958,3
Условия финансирования		Денежные	Денежные	Денежные
<i>Корректировка на условия финансирования, %</i>		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		93 000,0	90 210,0	83 958,3
Право собственности	Полное	Полное	Полное	Полное
<i>Корректировка на право собственности, %</i>		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		93 000,0	90 210,0	83 958,3
Общая площадь кв.м	29,2	26,0	30,0	36,0
<i>Корректировка на площадь</i>		0,98	1,00	1,03
Скорректированная цена, руб./кв.м		91 140,0	90 210,0	86 477,1
Материал стен	монолитные	монолитные	монолитные	монолитные
<i>Корректировка на материал стен</i>		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		91 140,0	90 210,0	86 477,1
Этаж/Этажность дома	5/15	11/16	5/16	14/15
<i>Корректировка на этаж, %</i>		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		91 140,0	90 210,0	86 477,1
Физическое состояние	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
<i>Корректировка на физическое состояние, %</i>		0	0	0

<i>Показатели</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог 1</i>	<i>Аналог 2</i>	<i>Аналог 3</i>
Скорректированная цена, руб./кв.м		91 140,0	90 210,0	86 477,1
Количество корректировок, шт.		2	1	2
Весовой коэффициент		1/4	1/2	1/4
Значение, руб.		22 785,00	45 105,00	21 619,00
Скорректированная стоимость жилого помещения, руб./кв.м	89 509			
Рыночная стоимость жилого помещения, руб. (округл.)	2 614 000			
Рыночная стоимость 1/4 доли в праве общей долевой собственности, руб. (округл.)	653 500			

Фотографии





Источники информации, опубликованные на сайте в сети Интернет

https://www.avito.ru/stavropol/kvartiry/kvartira-studiya_26m_1116et_2696192436

Ставрополь · Недвижимость · Квартиры · Купить · Вторичка · Студии

Квартира-студия, 26 м², 11/16 эт.

2 600 000 ₽
100 000 ₽ за м²
или предложите свою цену

8 982 800-62-27

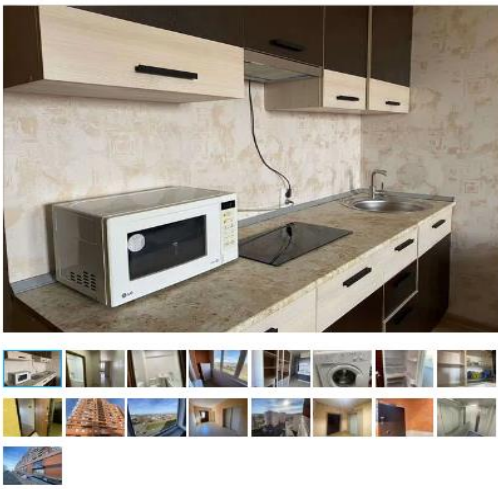
Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Ещё продаёте? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо
Экологический вклад -85700 кг CO₂

Подписаться на продавца



Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи

О квартире

Количество комнат: студия	Окна: на солнечную сторону
Общая площадь: 26 м ²	Ремонт: косметический
Жилая площадь: 21 м ²	Мебель: кухня, хранение одежды, спальные места
Этаж: 11 из 16	Техника: холодильник, стиральная машина
Балкон или лоджия: балкон	Способ продажи: свободная
Высота потолков: 3 м	Вид отделки: возможна ипотека
Санузел: совмещенный	

Расположение

Ставрополь, проспект Кулакова, 65
р-н Октябрьский

[Показать карту](#)

https://www.avito.ru/stavropol/kvartiry/kvartira-studiya_26m_1116et_2696192436

Описание

Добрый день!
Продам отличную квартиру-студию. В квартире уже готовый ремонт, обставлена вся необходимая для комфортной жизни мебель. При продаже остаётся абсолютно все!
Заходи и живи. Квартира чистая светлая, а главное очень тёплая. Не угловая и не торцевая. В доме собственная котельная, коммунальные платежи очень низкие.
Детский сад №79 в 5 минутах ходьбы, Школа №34 в 15 минутах ходьбы, это будет очень экономить ваше время.
Дом очень хороший, камеры на входе и выходе из подъезда, так же есть камеры на парковку (можно не беспокоиться за свой авто). Парковочных мест достаточно, в любое время дня и ночи местечно найдется. В шаговой доступности все магазины «Пятёрочка», «КЕ» и т.д. Квартира юридически абсолютно чистая, без задолженностей по коммунальным платежам. Подойдёт любой вид расчёта.
Если остались вопросы звоните буду рад ответить!

О доме

Тип дома: кирпичный	Грузовой лифт: 1
Год постройки: 2017	Двор: детская площадка, спортивная площадка
Этажей в доме: 16	Парковка: открытая во дворе
Пассажирский лифт: 1	

Ипотека на Авито

Стоимость жилья: 2 600 000 ₽
Первый взнос: 520 000 ₽
Срок ипотеки: 20 лет

Одна заявка в несколько банков

Банк ВТБ 10,9% 21 328 ₽	Открытие 11,09% 21 597 ₽	МТС банк 11,4% 22 039 ₽	Ак Барс 11,6% 22 325 ₽
-------------------------------	--------------------------------	-------------------------------	------------------------------

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

№ 2696192436 · 19 декабря 2022 · 673 просмотра (+20 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Квартира-студия, 30 м², 5/16 эт.

2 910 000 ₽

97 000 ₽ за м²

Добавить в избранное Сравнивать Добавить заметку



8 988 601-28-31

Написать сообщение

Спросите у продавца

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

«8 АВЕНЮ» АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ И ЮРИДИЧЕСКИХ УСЛУГ



Подписаться на продавца

Контактное лицо Лариса

Онлайн-показ Можно посмотреть по видеосвязи

О квартире

Количество комнат: студия
Общая площадь: 30 м²
Жилая площадь: 18 м²
Этаж: 5 из 16
Балкон или лоджия: лоджия
Санузел: совмещенный
Ремонт: евро
Мебель: кухня, хранение одежды, спальные места
Техника: холодильник, стиральная машина
Способ продажи: свободная

Расположение

Ставропольский край, Ставрополь, пр-т Кулакова, 67 р-н Октябрьский

Показать карту

Описание

С/з район, пр.Кулакова 67, продается уютная с качественным ремонтом квартира-студия. Остается всё для проживания!!!

Рядом детский сад и школа, магазины, остановки общественного транспорта. Очень низкие коммунальные платежи.

Небольшой торг.

2 910 000 ₽

97 000 ₽ за м²

8 988 601-28-31

Написать сообщение

Спросите у продавца

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

«8 АВЕНЮ» АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ И ЮРИДИЧЕСКИХ УСЛУГ



Подписаться на продавца

Контактное лицо Лариса

О доме

Тип дома: кирпичный
Этажей в доме: 16
Пассажирский лифт: 1
Грузовой лифт: 1
Двор: детская площадка, спортивная площадка
Парковка: открытая во дворе

Ипотека на Авито

Стоимость жилья: 2 910 000 ₽
Первый взнос: 582 000 ₽
Срок ипотеки: 20 лет

Одна заявка в несколько банков

Table with 4 columns: Bank (ВТБ, Открытие, МТС Банк, Ак Барс), Interest Rate (10.9%, 11.09%, 11.4%, 11.6%), and Monthly Payment (23 871 ₽, 24 172 ₽, 24 666 ₽, 24 987 ₽).

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

1-к. квартира, 36 м², 14/15 эт.

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

3 250 000 Р

90 278 Р за м² или предложите свою цену



8 918 750-59-90

Написать сообщение

Отвечает около часа

Спросите у продавца

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Хозяин
Агентство
На Авито с мая 2015
Завершено 21 объявление

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Рыночная цена
Похожие продаются за столько же

О квартире

Количество комнат: 1
Общая площадь: 36 м²
Площадь кухни: 10 м²
Этаж: 14 из 15
Санузел: совмещенный
Окна: на улицу
Ремонт: евро
Мебель: кухня, хранение одежды
Техника: кондиционер
Способ продажи: альтернативная

Расположение

Ставропольский край, Ставрополь, пр-т Кулакова, 51
р-н Октябрьский

Показать карту

3 250 000 Р

90 278 Р за м² или предложите свою цену

8 918 750-59-90

Написать сообщение

Отвечает около часа

Спросите у продавца

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Хозяин
Агентство
На Авито с мая 2015
Завершено 21 объявление

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Описание

Продажа от собственника!!!

Продаётся тёплая, уютная, квартира с шикарным видом. Дом расположен в хорошем месте рядом все что нужно для хорошего проживания, в доме Магнит, копейки дом, овощные магазины, Вальберис и Озон, также рядом с домом расположен новый сквер отличное место для прогулок детей и взрослых, также во дворе дома Детский садик. Двор дома закрыт шлагбаумом с лакейскими местами проблем нет. Над квартирой полноценный тех этаж по голове ни кто не ходит

В квартире сделан качественный ремонт с использованием премиальных материалов, заменены окна на хорошие с Энерго сохраняющими пакетами дорогая входная дверь, качественная кухонная мебель с немецкой фурнитурой, качественная сантехника и плитка, дорогой ламинат, сплит систем, квартира без каких либо обременений! В собственности более 3 лет

ВОЗМОЖЕН ОБМЕН НА 2-х, 3-х комнатную квартиру с моей доплатой

О доме

Тип дома: монолитный
Год постройки: 2015
Этажей в доме: 15
Пассажирский лифт: 1
Грузовой лифт: 1
Двор: закрытая территория, детская площадка, спортивная площадка
Парковка: открытая во дворе, за шлагбаумом во дворе

Ипотека на Авито

Стоимость жилья: 3 250 000 Р
Первый взнос: 650 000 Р
Срок ипотеки: 20 лет

Одна заявка в несколько банков

Банк ВТБ	Открытие	МТС банк	Ак Барс
10,9% 26 880 Р	11,09% 26 996 Р	11,4% 27 548 Р	11,6% 27 907 Р

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

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

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)

МИНОБРАЗОВАНИЯ 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



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: 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 221900-035-000022 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: 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 221900-035-000017 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.