

Утверждаю

ООО «Центр Судебной Экспертизы»



Шуховцев К. В.

20 сентября 2023г.

**Основные факты и выводы**

<b>Описание объекта оценки</b>	<b>Тип помещения:</b>	<b>Кол-во комнат</b>	<b>Этаж</b>	<b>Общая площадь, кв. м</b>	<b>Кадастровый/условный номер</b>
	Жилое помещение	1	4	17,3	70:21:0200007:9940
	<b>Наличие неутвержденной перепланировки</b>		<b>Наличие обременений</b>	<b>Характер обременений</b>	
	Данные не предоставлены		Нет	Нет	
<b>Описание здания</b>	<b>Тип/серия здания</b>	<b>Этажность</b>	<b>Год постройки / Год ввода в эксплуатацию</b>	<b>Год капитального ремонта</b>	<b>Физический износ здания, %</b>
	Кирпичный	4	1964	Нет сведений	39
<b>Адрес объекта оценки</b>	Томская область, г. Томск, ул. Льва Толстого, д. 51, кв. 46а				
<b>Цель и задачи оценки</b>	Определение рыночной стоимости имущества				
<b>Заказчик оценки</b>	Черных Анастасия Владимировна ИНН 745303758710, СНИЛС - 067-164-459 79, рег.номер 20205, член Ассоциация "Саморегулируемая организация арбитражных управляющих "Меркурий" (ОГРН 1037710023108, ИНН 7710458616, 454100, Россия, Челябинская область, Челябинск, ул. 40-летия Победы, д. 5, а/я 9583				
<b>Исполнитель оценки</b>	<b>Форма</b>	<b>Наименование / Ф.И.О. (для ИП)</b>	<b>Место нахождения, контактная информация</b>	<b>ОГРН, дата присвоения ОГРН</b>	
	ООО	«Центр Судебной Экспертизы»	г. Челябинск, ул. Яблочкина, д. 3, пом. 1, каб. 2 тел.: 8 800 550 10 92	1117447014354 от «22» сентября 2011 г.	

Сведения об оценщиках, выполнивших оценку	Стаж работы (кол-во лет)	Номер в реестре членов СРОО	Краткое наименование СРОО	Реквизиты документов оценщика:		
				о членстве в СРОО	Полиса обязательного страхования гражданской ответственности	о получении профессиональных знаний
Шуховцев Кирилл Вячеславович	с 01.02.2016 г.	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	Осмотр объекта		Оценки		Составления заключения	
	Не проводился. Фотографии предоставлены заказчиком		20.09.2023		20.09.2023	
Результаты расчета рыночной стоимости при применении	Сравнительного подхода (в рублях)		Доходного подхода (в рублях)		Затратного подхода (в рублях)	
	894 000,0		Не применялся		Не применялся	
Итоговое значение стоимости	Рыночная стоимость (в рублях)					
	894 000,0 (Восемьсот девяносто четыре тысячи)					

Оценщик

Шуховцев Кирилл Вячеславович




Директор

Шуховцев Кирилл Вячеславович



Таблица 1 – Расчет стоимости ,

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1		Объект-аналог №2		Объект-аналог №3		Объект-аналог №4	
Источник информации	Томская область, г. Томск, ул. Льва Толстого, д. 51, кв. 46а	<a href="https://www.avito.ru/tomsk/komnaty/komnata_176m_v_1-k.55et.2978532431">https://www.avito.ru/tomsk/komnaty/komnata_176m_v_1-k.55et.2978532431</a>		<a href="https://www.avito.ru/tomsk/komnaty/komnata_137m_v_4-k.35et.3187760388">https://www.avito.ru/tomsk/komnaty/komnata_137m_v_4-k.35et.3187760388</a>		<a href="https://www.avito.ru/tomsk/komnaty/komnata_13m_v_5-k.55et.3364057746">https://www.avito.ru/tomsk/komnaty/komnata_13m_v_5-k.55et.3364057746</a>		<a href="https://www.avito.ru/tomsk/komnaty/komnata_12m_v_5-k.55et.3447884624">https://www.avito.ru/tomsk/komnaty/komnata_12m_v_5-k.55et.3447884624</a>	
Адрес		Томская область, Томск, ул. Александра Угрюмова, 1/1 р-н Октябрьский	0%	Томская область, Томск, ул. Александра Угрюмова, 1/2 р-н Октябрьский	0%	Томская область, Томск, Енисейская ул., 17 р-н Кировский	0%	Томская область, Томск, ул. Шевченко, 39В р-н Советский	0%
Цена предложения, руб.		750 000		640 000		880 000		850 000	
<b>Цена 1 кв.м, руб.</b>		<b>42 614</b>		<b>46 715</b>		<b>67 692</b>		<b>70 833</b>	
Уторговывание		-4,8%		-4,8%		-4,8%		-4,8%	
Скорректированная цена		40 568		44 473		64 443		67 433	
Материал стен дома	Кирпичный	Кирпичный	0%	Кирпичный	0%	Кирпичный	0%	Кирпичный	0%
Этаж	4/4	5/5	0%	3/5	-3%	5/5	0%	5/5	0%
Кол-во комнат	1	1	0%	1	0%	1	0%	1	0%
Общая площадь	17,3	17,6	0%	13,7	0%	13	0%	12	0%
Состояние отделки	Требуется косметический ремонт	Требуется косметический ремонт	0	Требуется косметический ремонт	0	Современный	-4403	Современный	-4403
<b>Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.</b>		<b>40 568</b>		<b>43 072</b>		<b>60 040</b>		<b>63 030</b>	
Количество внесенных корректировок		1		2		1		1	
<b>Вес</b>		<b>0,2500</b>		<b>0,2500</b>		<b>0,2500</b>		<b>0,2500</b>	
<b>Среднеарифметическое значение рыночной стоимости 1 кв.м. сопоставимых объектов, руб./кв.м.</b>									<b>51 678</b>
<b>Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. (округленно)</b>									<b>894 000</b>

Копии используемой информации

1. Источники информации, опубликованные на сайте в сети Интернет.

avito.ru/tomsk/komnaty/komnata\_176m\_v\_1-k\_55et\_2978532431

### Комната 17,6 м<sup>2</sup> в 1-к., 5/5 эт.

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




**750 000 ₹**  
42 614 ₹ за м<sup>2</sup>  
или [предложите свою цену](#)

8 913 882-60-96

**Написать сообщение**  
Отвечает в течение дня

**Спросите у продавца**

Здравствуйте! →

Ещё продаёте? Торгу уместен?

Когда можно посмотреть?

Елена Крючкова  
Частное лицо  
На Авито с сентября 2019

Подписаться на продавца

**О комнате**

Площадь комнаты: 17.6 м<sup>2</sup>      Этаж: 5 из 5  
Комнат в квартире: 1      Тип дома: Кирпичный

**Расположение**

Томская область, Томск, ул. Александра Угрюмова, 1/1  
р-н Октябрьский      [Показать карту](#)

avito.ru/tomsk/komnaty/komnata\_176m\_v\_1-k\_55et\_2978532431

### Описание

В комнату заведена вода, новая проводка. Туалет, душ на этаже. Продается ПУСТАЯ!!! До остановки 10-15 минут ходьбы, рядом множество магазинов. Звоните, все вопросы по телефону.

№ 2978532431 · 9 сентября в 06:49 · 6417 просмотров (+20 сегодня)      [Пожаловаться](#)

**750 000 ₹**  
42 614 ₹ за м<sup>2</sup>  
или [предложите свою цену](#)

8 913 882-60-96

## Комната 13,7 м<sup>2</sup> в 4-к., 3/5 эт.

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку

### 640 000 ₽

46 715 ₽ за м<sup>2</sup>  
или предложите свою цену



**Онлайн-показ**  
Можно посмотреть по видеосвязи

8 913 881-37-69

**Написать сообщение**  
Отвечает в течение дня

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? | Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Елена

Риелтор  
На Авито с января 2023  
Завершено 13 объявлений



5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

### О комнате

Площадь комнаты: 13.7 м<sup>2</sup> | Этаж: 3 из 5  
Комнат в квартире: 4 | Тип дома: Кирпичный

### Расположение

Томская область, Томск, ул. Александра Угрюмова, 1/2  
р-н Октябрьский

[Показать карту](#)

### 640 000 ₽

46 715 ₽ за м<sup>2</sup>  
или предложите свою цену

8 913 881-37-69

**Написать сообщение**  
Отвечает в течение дня

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? | Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

**Описание**  
Предлагаем к продаже уютную светлую комнату. В комнате хорошее жилое состояние, остается необходимая мебель. Места общего пользования в чистом состоянии. Имеется общий балкон на 4 комнаты. В данный момент проживают в трех комнатах из четырёх. Живут очень порядочные благополучные люди, которые поддерживают порядок и чистоту. Дом находится в шикарном месте, где по соседству находится сосновый бор, расположен в нескольких шагах от микрорайона Спичка, где есть всё необходимое для жизни: школа, детский сад, аптека, много магазинов всех известных сетей. Комната готова к продаже, один собственник. По документам жилая комната, НЕ ДОЛЯ. Звоните, покажем в любое время по договоренности.

№ 3187760388 · 9 сентября в 07:06 · 2136 просмотров (+4 сегодня)

[Пожаловаться](#)

## Комната 13 м<sup>2</sup> в 5-к., 5/5 эт.

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

880 000 ₽

~~930 000 ₽~~

67 692 ₽ за м<sup>2</sup>

8 913 870-25-94

Ирина

Частное лицо

На Авито с февраля 2023

И

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца



### О комнате

Площадь комнаты: 13 м<sup>2</sup>

Комнат в квартире: 5

Этаж: 5 из 5

Тип дома: Кирпичный

### Расположение

Томская область, Томск, Енисейская ул., 17  
р-н Кировский

[Показать карту](#)

### Описание

Чистая, ухоженная комната, с удобствами на трех собственников. НЕ ДОЛЯ.  
Удобное расположение дома, в шаговой доступности остановки общественного транспорта в любое направление нашего города, супермаркеты, аптека и все, что нужно для комфортного проживания. До центра города 10 минут пешком.  
Прекрасный вариант для студентов, т.к. близко корпуса основных Университетов города. Для инвестиций, тоже отличный вариант.

880 000 ₽

~~930 000 ₽~~

67 692 ₽ за м<sup>2</sup>

8 913 870-25-94

№ 3364057746 · 29 августа в 08:21 · 422 просмотра (+6 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Ирина

Частное лицо

И

## Комната 12 м<sup>2</sup> в 5-к., 5/5 эт.

♥ Добавить в избранное

≡ Сравнить

📌 Добавить заметку

**850 000 ₽**

70 833 ₽ за м<sup>2</sup>  
или [предложите свою цену](#)



8 913 840-29-89

**Написать сообщение**  
Отвечает в течение дня

### Спросите у продавца

Здравствуйте! ▶

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Надежда

Частное лицо  
На Авито с июля 2016



Подписаться на продавца



**Онлайн-показ**

Можно посмотреть по видеосвязи

### О комнате

Площадь комнаты: 12 м<sup>2</sup>

Этаж: 5 из 5

Комнат в квартире: 5

Тип дома: Кирпичный

### Расположение

Томская область, Томск, ул. Шевченко, 39В  
р-н Советский

[Показать карту](#)

### Описание

Продам комнату в секции.

**850 000 ₽**

70 833 ₽ за м<sup>2</sup>  
или [предложите свою цену](#)

№ 3447884624 · 16 сентября в 14:25 · 249 просмотров (+23 сегодня)

[Пожаловаться](#)

8 913 840-29-89

[Похожие объявления](#)

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 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.

<b>СТРАХОВЩИК:</b>	<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>
 М.П. /Р.Р. Валеев/	 М.П. /А.В. Апанасенко/

Дата выдачи полиса: «06» сентября 2022 г.

Научно-исследовательский институт  
социально-экономических исследований и сертификации  
Система добровольной сертификации экспертов, специалистов, организаций и услуг  
«Оценка компетенций»  
Зарегистрирована в едином реестре систем добровольной сертификации  
Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии  
23 сентября 2019 г. Регистрационный № РОСС RU.32147.04БРЕ0.



## СЕРТИФИКАТ СООТВЕТСТВИЯ СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА

Регистрационный номер: РОСС RU.32147.04БРЕ0.01.21969

Настоящий сертификат удостоверяет, что

**Шуховцев  
Кирилл Вячеславович**

соответствует требованиям системы и органа сертификации,  
предъявляемым к судебным экспертам по специальности  
**«Судебная оценочная экспертиза».**

Дата регистрации: «26» июня 2023 г.

Действителен до: «25» июня 2026 г.

Руководитель  
органа по сертификации



подпись

Аристархова Н.Н.  
расшифровка подписи

Сертификат действителен при совпадении  
данных в Реестре сертификации экспертов  
на официальном сайте [WWW.NIISEIS.RU](http://WWW.NIISEIS.RU)



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Частное образовательное учреждение  
дополнительного профессионального образования  
«ОТКРЫТАЯ АКАДЕМИЯ  
ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ»

**ДИПЛОМ**

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

**372418025258**

*Документ о квалификации*

Регистрационный номер  
133-2023

Город  
Иваново

Дата выдачи  
26 июня 2023 года

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

**Шуховцев  
Кирилл Вячеславович**

с 09 декабря 2022 г. по 26 июня 2023 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в  
"ОТКРЫТОЙ АКАДЕМИИ  
ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ"  
по дополнительной профессиональной программе

Судебная оценочная экспертиза

Решением от  
26 июня 2023 г.

диплом подтверждает присвоение квалификации  
эксперт-оценщик

и дает право на ведение нового вида профессиональной  
деятельности в области

оценочной экспертизы



Фотографии



