

Утверждаю

ООО «Центр Судебной Экспертизы»



Шуховцев К. В.

07 сентября 2023г.

Основные факты и выводы

Описание объекта оценки	Тип помещения:	Кол-во комнат	Этаж	Общая площадь, кв. м	Кадастровый/условный номер
	Жилое помещение	1	3	12,2	36:34:0305011:1002
	Наличие неутвержденной перепланировки		Наличие обременений	Характер обременений	
	Данные не предоставлены		Нет	Нет	
Описание здания	Тип/серия здания	Этажность	Год постройки / Год ввода в эксплуатацию	Год капитального ремонта	Физический износ здания, %
	Кирпич	5	1976	Нет сведений	31
Адрес объекта оценки	Воронежская область, г. Воронеж, Левобережный район, улица Писарева, дом 11а, квартира 5, комната 1				
Цель и задачи оценки	Определение рыночной стоимости имущества				
Заказчик оценки	Шелестов Дмитрий Юрьевич 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				
Исполнитель оценки	Форма	Наименование / Ф.И.О. (для ИП)	Место нахождения, контактная информация	ОГРН, дата присвоения ОГРН	
	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 01.02.2016г.	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	Осмотра объекта		Оценки		Составления заключения	
	Не проводился. Фотографии предоставлены заказчиком		07.09.2023		07.09.2023	
Результаты расчета рыночной стоимости при применении	Сравнительного подхода (в рублях)		Доходного подхода (в рублях)		Затратного подхода (в рублях)	
	419 000,0		Не применялся		Не применялся	
Итоговое значение стоимости	Рыночная стоимость, в рублях			Рыночная стоимость 3/8 доли, в рублях		
	419 000,0 (Четыреста девятнадцать тысяч)			157 000,0 (Сто пятьдесят семь тысяч)		

Оценщик

Шуховцев Кирилл Вячеславович




М.П.

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	Воронежская область, г. Воронеж, Левобережный район, улица Писарева, дом 11а, квартира 5, комната 1	https://www.avito.ru/voronezh/komnaty/komnata_131m_v_5-k.45et.3056192244		https://www.avito.ru/voronezh/komnaty/komnata_133m_v_1-k.25et.2936213328		https://www.avito.ru/voronezh/komnaty/komnata_13m_v_1-k.45et.1069291425		https://www.avito.ru/voronezh/komnaty/komnata_135m_v_1-k.25et.2953333074	
Адрес		Воронеж, Иркутская улица, 11, подъезд 1	0%	Воронежская область, Воронеж, Иркутская ул., 5	0%	Воронежская область, Воронеж, ул. Циолковского, 129	0%	Воронежская область, Воронеж, ул. Писарева, 11А	0%
Цена предложения, руб.		450 000		450 000		480 000		540 000	
Цена 1 кв.м, руб.		34 351		33 835		36 923		40 000	
Уторговывание		-5,3%		-5,3%		-5,3%		-5,3%	
Скорректированная цена		32 531		32 041		34 966		37 880	
Материал стен дома	Кирпич	Кирпич	0%	Кирпич	0%	Кирпич	0%	Кирпич	0%
Этаж	3/5	4/5	0%	2/5	0%	4/5	0%	2/5	0%
Кол-во комнат	1	1	0%	1	0%	1	0%	1	0%
Общая площадь	12,2	13,1	0%	13,3	0%	13	0%	13,5	0%
Состояние отделки	Современный	Современный	0	Современный	0	Современный	0	Современный	0
Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.		32 531		32 041		34 966		37 880	
Количество внесенных корректировок		1		1		1		1	
Вес		0,2500		0,2500		0,2500		0,2500	
Среднеарифметическое значение рыночной стоимости 1 кв.м. сопоставимых объектов, руб./кв.м.									34 355
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. (округленно)									419 000
Рыночная стоимость 3/8 доли Объекта оценки, руб. (округленно)									157 000

Копии используемой информации

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

avito.ru/voronezh/komnaty/komnata_131m_v_5-k_45et_3056192244

Комната 13,1 м² в 5-к., 4/5 эт.

450 000 ₽

34 351 ₽ за м²

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



Онлайн-показ
 Можно посмотреть по видеосвязи

О комнате

Площадь комнаты: 13.1 м²

Этаж: 4 из 5

Комнат в квартире: 5

Тип дома: Кирпичный

Расположение

Воронеж, Иркутская улица, 11, подъезд 1
р-н Левобережный

[Показать карту](#)

8 919 180-09-75

[Написать сообщение](#)
 Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Ещё продаёте?](#)
[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Центр Риелторских Услуг
 Агентство



[Реквизиты проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)

Центр Риелторских Услуг

2-к. квартира,
 49,6 м², 1/3 эт.
 4 400 000 ₽

2-к. квартира, 61 м²,
 4/10 эт.
 5 618 356 ₽

1-к. квартира, 44,1 м²,
 4/10 эт.
 4 109 645 ₽

Описание

Продам комнату.

Все вопросы по телефону.

Просмотры по предварительной договорённости.

№ 3056192244 · 29 августа в 21:52 · 1187 просмотров (+4 сегодня)

[Пожаловаться](#)

2-к. квартира, 61 м²,
 4/10 эт.
 5 618 356 ₽

1-к. квартира, 44,1 м²,
 4/10 эт.
 4 109 645 ₽

Комната 13,3 м² в 1-к., 2/5 эт.

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

450 000 ₽

33 835 ₽ за м²



8 919 180-53-44

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Полезные люди

Агентство

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Татьяна Евгеньевна

О комнате

Площадь комнаты: 13,3 м²

Этаж: 2 из 5

Комнат в квартире: 1

Тип дома: Кирпичный

Расположение

Воронежская область, Воронеж, Иркутская ул., 5
р-н Левобережный

Показать карту

Описание

Продается отличная чистая, аккуратная комната в общежитии блочного типа. Комната освобождена. Места общего пользования в полном порядке. Душевая, несколько туалетов на блок из 8-ми комнат, общая кухня. Соседей проживает мало. Все приличные люди.

В 2 минутах ходьбы ост Туполева. Рядом магазины: магнит, пятёрочка, аптеки, почта.

Подходит под любую форму оплаты: наличные, мат.кап, ипотека. Помогу с одобрением ипотеки при необходимости.

№ 2936213328 · 2 сентября в 23:04 · 2512 просмотров (+14 сегодня)

Пожаловаться

450 000 ₽

33 835 ₽ за м²

8 919 180-53-44

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Комната 13 м² в 1-к., 4/5 эт.

♥ Добавить в избранное ≡ Сравнить 📌 Добавить заметку



480 000 ₽

36 923 ₽ за м²
или [предложите свою цену](#)

8 958 736-65-50

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Вячеслав Старцев

Частное лицо

На Авито с ноября 2018



2 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

О комнате

Площадь комнаты: 13 м²

Этаж: 4 из 5

Комнат в квартире: 1

Тип дома: Кирпичный

Расположение

Воронежская область, Воронеж, ул. Циолковского, 129
р-н Левобережный

[Показать карту](#)

Описание

Продаётся комната в общежитии.

В 2 минутах ходьбы от ост Туполева. Рядом магазины: пятёрочка, Европа, магнит, аптеки. Так же рядом школа, детский сад. В комнате не чего не сделано по поводу ремонта, новый собственник сделает под себя продаём с мебелью частично есть на кухне два шкафа навесных и тумба под стиральную машинку. соседи дружелюбные. Собственник.

480 000 ₽

36 923 ₽ за м²
или [предложите свою цену](#)

8 958 736-65-50

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

№ 1069291425 · 27 августа в 07:39 · 8004 просмотра (+2 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Комната 13,5 м² в 1-к., 2/5 эт.

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



540 000 ₽

40 000 ₽ за м²
или предложите свою цену

8 958 793-22-27

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Евгений

Частное лицо

На Авито с февраля 2022

Документы проверены

Экологический вклад -16800 кг CO₂



5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

О комнате

Площадь комнаты: 13.5 м²

Этаж: 2 из 5

Комнат в квартире: 1

Тип дома: Кирпичный

Расположение

Воронежская область, Воронеж, ул. Писарева, 11А
р-н Левобережный

Показать карту

Описание

Комната. Уютная, светлая, тёплая. Сделан ремонт: выровнены стены, электрика, обои, натяжной потолок, люстры, ламинат, пластиковое окно.

+В коридоре отдельная кладовка.

Широкий общий коридор с лоджией и кухня с балконом. В отсеке 4 комнаты.

Туалет на 2 комнаты.

В доме не так давно сделан капремонт: заменены электрика, водопровод, канализация, отопление, окна, крыша и тд.

Остановка транспорта, магазины, рынок и торговый центр через дорогу.

Низкие коммунальные платежи летом ~1тр, зимой ~3тр

Один собственник, без долгов.

540 000 ₽

40 000 ₽ за м²
или предложите свою цену

8 958 793-22-27

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

№ 2953333074 · 16 августа в 14:55 · 1136 просмотров (+1 сегодня)

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

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.

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

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



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

