



ООО «ЦЕНТР СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ»
454014, г. Челябинск, ул. Ворошилова, д. 35, оф. 3-1
8 (800) 550-10-92 | www.cse7.ru | e-mail: expertall@mail.ru
ОГРН 1117447014354 ИНН 7447197991 КПП 745101001
р/с 40702810938130000049 в Филиале «Екатеринбургский» АО
«АЛЬФАБАНК» г. Екатеринбург, БИК 046577964, к/с 30101810100000000964



Утверждаю, директор

Шуховцев К.В.
08.11.2023 г.

Выписка из отчета №0811230699

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Жилое помещение, кадастровый номер: 36:34:0403029:2714,
общая площадь: 43,6 кв.м, адрес: Воронежская область, г Воронеж, ул Летчика
Колесниченко, д 51, кв 3, комнаты 2, 3, доля: 1/3

Дата оценки: 08.11.2023г.

Общая информация

Заказчик	◆ Шелестов Дмитрий Юрьевич
Правообладатель	◆ Лесовик Евгений Вячеславович
Особенности проведения осмотра	◆ Осмотр не производился
Исполнитель	◆ ООО «Центр Судебной Экспертизы» <ul style="list-style-type: none">• ОГРН 1117447014354, ИНН 7447197991• Адрес регистрации: 454048, г. Челябинск, ул. Яблочкина, д. 3, пом. 1, каб. 2• Адрес для корреспонденции: 454014, г. Челябинск, ул. Ворошилова, д. 35, оф. 3-1• Полис страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности №231900-035-000020 сроком действия с 28.09.2023 по 28.09.2024 г., ПАО "САК "ЭНЕРГОГАРАНТ" на сумму 50 000 000 рублей.• ООО «Центр Судебной Экспертизы» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции).• ООО «Центр Судебной Экспертизы» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.• Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящей выписке из отчета об оценке.
Оценщик	◆ Шуховцев Кирилл Вячеславович <ul style="list-style-type: none">• Саморегулируемая организация Ассоциация "Межрегиональный союз оценщиков" 344022, г. Ростов-на-Дону, ул. Максима Горького, д.245/26 этаж 6 офис 606, тел: +7 (863) 299-42-29. Свидетельство о членстве №1538 от 20.12.2022 г.• Высшее техническое образование, окончил Челябинскую государственную агроинженерную академию, квалификация – инженер.• Высшее юридическое, окончил Южно-Уральский государственный



	<p>университет, квалификация – бакалавр.</p> <ul style="list-style-type: none">• Диплом о профессиональной переподготовке 743100168174 от 30.04.2020 г., выдан ФГБОУ ВО "Челябинский государственный университет" 08.10.2020 г.• Стаж работы в оценочной деятельности 7 лет.• Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» № 034549-2 сроком действия с 11.11.2022 по 11.11.2025 г.• Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 034548-1 сроком действия с 11.11.2022 по 11.11.2025 г.• Диплом о профессиональной переподготовке по направлению «Судебная оценочная экспертиза», выдан ЧОУ ДПО "Открытая академия профессионального образования", 2023 год, эксперт-оценщик.• Сертификат соответствия судебного эксперта » НИИ СЭИС № РОСС RU.32147.04БРЕ0.01.21969 по направлению «Судебная оценочная экспертиза».• Настоящим оценщик Шуховцев Кирилл Вячеславович подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящей выписки.• Оценщик Шуховцев Кирилл Вячеславович не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте исследования. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.• Оценщик Шуховцев Кирилл Вячеславович не имеет в отношении объекта исследования вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.• Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящей выписке из отчета об оценке.
--	--

Основные факты и выводы

Объект оценки	◆	Наименование параметра	Значение параметра
		Жилое помещение	
		общая площадь, кв.м	43,6
		адрес	Воронежская область, г Воронеж, ул Летчика Колесниченко, д 51, кв 3, комнаты 2, 3
		кадастровый номер	36:34:0403029:2714
		Этаж	2
		Этажность	4
		Материал стен дома	Кирпич
		Год постройки дома	1936
		вид права	право собственности
Дата оценки	◆	08.11.2023г.	
Результаты оценки, полученные при использовании:	◆	– доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода 2 135 000 руб. – затратного подхода: не применялся	
Согласование результатов	◆	Не требуется в связи с использованием только одного подхода к оценке	
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки	◆	2 135 000,00 руб. (два миллиона сто тридцать пять тысяч)	
Итоговая величина рыночной стоимости 1/3 доли объекта оценки на дату оценки	◆	712 000,00 руб. (семьсот двенадцать тысяч)	

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки составляет:

2 135 000,00 руб. (два миллиона сто тридцать пять тысяч)

Из них стоимость 1/3 доли

712 000,00 руб. (семьсот двенадцать тысяч)

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





ООО «ЦЕНТР СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ»

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1		Объект-аналог №2		Объект-аналог №3		Объект-аналог №4	
Источник информации	Воронежская область, г Воронеж, ул Летчика Колесниченко, д 51, кв 3, комнаты 2, 3	https://www.avito.ru/voronezh/komnaty/komnata_30_m_v_6-k.39.et.2102892076		https://www.avito.ru/voronezh/komnaty/komnata_21_m_v_2-k.44.et.1875480275		https://www.avito.ru/voronezh/komnaty/komnata_27_m_v_1-k.89.et.3340723306		https://www.avito.ru/voronezh/komnaty/komnata_22_m_v_1-k.55.et.1292391691	
Адрес		Воронежская область, Воронеж, ул. Любы Шевцовой, 17	0%	Воронежская область, Воронеж, ул. 9 Января, 49	0%	Воронежская область, Воронеж, пр-т Патриотов, 7Б	0%	Воронежская область, Воронеж, Депутатская ул., 11	0%
Цена предложения, руб.		1 300 000		1 150 000		1 670 000		950 000	
Цена 1 кв.м, руб.		43 333		54 762		61 852		43 182	
Уторговывание		-5,0%		-5,0%		-5,0%		-5,0%	
Скорректированная цена		41 167		52 024		58 759		41 023	
Материал стен дома	Кирпичный	Кирпичный	0%	Кирпичный	0%	Кирпичный	0%	Кирпичный	0%
Этаж	2/4	3/9	0%	4/4	3%	8/9	0%	5/5	3%
Кол-во комнат	2	2	0%	2	0%	1	0%	1	0%
Общая площадь	43,6	30	0%	21	0%	27	0%	22	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.		41 167		53 667		58 759		42 318	
Количество внесенных корректировок		1		2		1		2	
Вес		0,2500		0,2500		0,2500		0,2500	
Среднеарифметическое значение рыночной стоимости 1 кв.м. сопоставимых объектов, руб./кв.м.									48 978
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. (округленно)									2 135 000
Рыночная стоимость 1/3 доли Объекта оценки, руб. (округленно)									712 000

Копии используемой информации

avito.ru/voronezh/komnaty/komnata_30_m_v_6-k._39_et._2102892076

Комната 30 м² в 6-к., 3/9 эт.

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку

1 300 000 ₺

43 333 ₺ за м²
или предложите свою цену



8 919 182-70-11

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

MarinaRealtor

Агентство
На Авито с января 2015



2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Марина



Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи

О комнате

Площадь комнаты: 30 м²
Комнат в квартире: 6

Этаж: 3 из 9
Тип дома: Кирпичный



avito.ru/voronezh/komnaty/komnata_30_m_v_6-k_39_et_2102892076

Расположение

Воронежская область, Воронеж, ул. Любы Шевцовой, 17
р-н Советский

[Показать карту](#)

1 300 000 ₺

43 333 ₺ за м²
или предложите свою цену

Описание

Продам две комнаты в секционном общежитии с ремонтом. Комнаты тёплые, уютные разделены на спальную зону и гостиную с небольшой кухней. В комнатах окна на восток, надёжная входная дверь.

Места общего пользования в хорошем состоянии. На кухне две плиты, две раковины. Выход на балкон. Туалет на три комнаты, душ на шесть комнат выложены кафелем. Очень хорошие соседи! Рядом с домом остановка, магазины, школа, детский сад, парковая зона. Звоните!

8 919 182-70-11

[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

№ 2102892076 · 28 октября в 05:57 · 6704 просмотра (+21 сегодня)

[Пожаловаться](#)



avito.ru/voronezh/komnaty/komnata_21_m_v_2-k._44_et._1875480275

Комната 21 м² в 2-к., 4/4 эт.

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

1 150 000 Р

54 762 Р за м²
или предложите свою цену



8 919 245-63-78

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Алина

Частное лицо
На Авито с июня 2015



5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

О комнате

Площадь комнаты: 21 м²

Этаж: 4 из 4

Комнат в квартире: 2

Тип дома: Кирпичный

Расположение

Воронежская область, Воронеж, ул. 9 Января, 49
р-н Ленинский

Показать карту

avito.ru/voronezh/komnaty/komnata_21_m_v_2-k._44_et._1875480275

Описание

Продаётся уютная комната в общежитии семейного типа, комната разделена на 2 зоны, полностью сделан косметический ремонт, пластиковые окна, новые батареи (в отопительный сезон в комнате очень тепло)пол -ламинат, большая кладовка. Душ и туалет общие, комната на 4 этаже. Дом находится в центре города, ост «Луч» в шаговой доступности «Кольцовская ярмарка», тц «Галерея Чижова», школа, парк. Просьба агентствам недвижимости не беспокоить!

1 150 000 Р

54 762 Р за м²
или предложите свою цену

8 919 245-63-78

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

№ 1875480275 - сегодня в 09:22 - 2316 просмотров (+83 сегодня)

Пожаловаться



avito.ru/voronezh/komnaty/komnata_27_m_v_1-k._89_et._3340723306

Комната 27 м² в 1-к., 8/9 эт.

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

1 670 000 ₽

61 852 ₽ за м²

или предложите свою цену



Онлайн-показ

Можно посмотреть по видеосвязи

8 910 746-56-44

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

mozgov

Риелтор

На Авито с октября 2020

M

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

О комнате

Площадь комнаты: 27 м²

Этаж: 8 из 9

Комнат в квартире: 1

Тип дома: Кирпичный

Расположение

Воронежская область, Воронеж, пр-т Патриотов, 7Б
р-н Советский

Показать карту

avito.ru/voronezh/komnaty/komnata_27_m_v_1-k._89_et._3340723306

Описание

Продам комнату в бывшем общежитии, переделанную в отдельную квартиру. Проспект Патриотов 7Б. 8 этаж в 9 этажном доме. 27 кв м общая, 13 кв м комната, кухня 6 кв м, коридор, туалет с ванной. Все удобства в помещении. Все в хорошем состоянии, пластиковые окна, трубы, батареи, двери. Остаются кухонный гарнитур и шкаф купе в прихожей. Цена 1 670 000 рублей

1 670 000 ₽

61 852 ₽ за м²

или предложите свою цену

8 910 746-56-44

Написать сообщение

№ 3340723306 · 25 октября в 12:56 · 7621 просмотр (+70 сегодня)

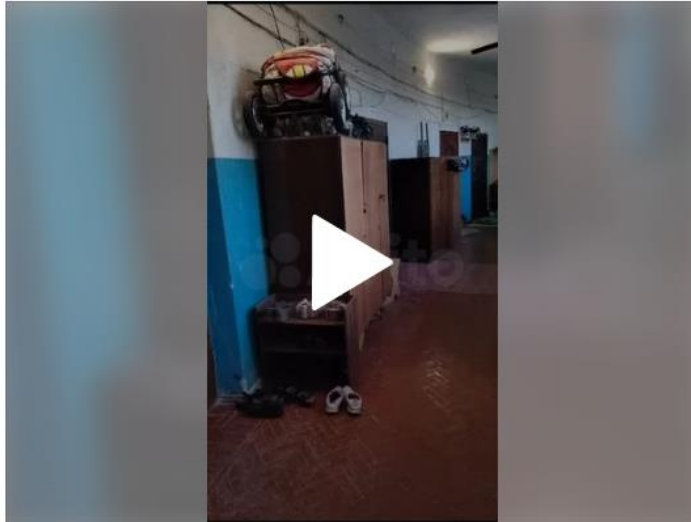
Пожаловаться



avito.ru/voronezh/komnaty/komnata_22_m_v_1-k_55_et_1292391691

Комната 22 м² в 1-к., 5/5 эт.

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку



950 000 ₹

43 182 ₹ за м²
или предложите свою цену

8 958 791-58-88

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте! ▶

Ещё продаёте? | Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Василий
Частное лицо
На Авито с октября 2012
Экологический вклад -16300 кг CO₂



3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

О комнате

Площадь комнаты: 22 м² | Этаж: 5 из 5
Комнат в квартире: 1 | Тип дома: Кирпичный

Расположение

Воронежская область, Воронеж, Депутатская ул., 11
р-н Советский

[Показать карту](#)

avito.ru/voronezh/komnaty/komnata_22_m_v_1-k_55_et_1292391691

Описание

Продам комнату в общежитии по ул. Депутатская, д. 11. Комната расположена в середине коридора, в стороне от кухни и санузла, а также от центрального входа.

Заменены окна и батареи.

Сделан косметический ремонт.

950 000 ₹

43 182 ₹ за м²
или предложите свою цену

8 958 791-58-88

Написать сообщение

№ 1292391691 · 4 ноября в 10:36 · 3474 просмотра (+6 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





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)

МИНОБРНАУКИ РОССИИ
Федеральное государственное бюджетное
образовательное учреждение высшего образования
«Челябинский государственный университет»

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

748100168174

Документ о квалификации

Регистрационный номер

6223

Города

Челябинск

Дата выдачи

08 октября 2020



Председатель комиссии

Руководитель

Секретарь





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



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 третья 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 231900-035-000020
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 231900-035-000020 от «12» сентября 2023 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

Настоящий Полис действует с «29» сентября 2023 г. по «28» сентября 2024 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 231900-035-000020 от «12» сентября 2023 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

<p align="center">СТРАХОВЩИК:</p>  <p align="right">/А.Р. Мамедова/</p>	<p align="center">СТРАХОВАТЕЛЬ:</p>  <p align="right">/К.В. Шуховцев/</p>
---	---

Дата выдачи полиса: «12» сентября 2023 г.