



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.  
21.11.2023 г.

## Выписка из отчета №2111232915

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Жилое помещение: общая площадь: 17,6 кв.м, адрес: Кировская область, г. Вятские Поляны, улица Урицкого, дом 68, помещение 69, кадастровый номер: 43:41:000049:587.

Дата оценки: 20.11.2023 г.

### Общая информация

Заказчик	♦ Черных Анастасия Владимировна
Правообладатель	♦ Салькова Надежда Юрьевна, Богданова Валерия Валерьевна, Мамаева Виктория Валерьевна, Салькова Евгения Александровна
Особенности проведения осмотра	♦ Осмотр не производился, фотоматериалы предоставлены заказчиком.
Исполнитель	♦ ООО «Центр Судебной Экспертизы» <ul style="list-style-type: none"><li>• ОГРН 1117447014354, ИНН 7447197991</li><li>• Адрес регистрации: 454048, г. Челябинск, ул. Яблочкина, д. 3, пом. 1, каб. 2</li><li>• Адрес для корреспонденции: 454014, г. Челябинск, ул. Ворошилова, д. 35, оф. 3-1</li><li>• Полис страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности №231900-035-000020 сроком действия с 29.09.2023 по 28.09.2024 г., ПАО "САК "ЭНЕРГОГАРАНТ" на сумму 50 000 000 рублей.</li><li>• 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).</li><li>• ООО «Центр Судебной Экспертизы» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.</li><li>• Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящей выписке из отчета об оценке.</li></ul>
Оценщик	♦ Шуховцев Кирилл Вячеславович <ul style="list-style-type: none"><li>• 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.</li><li>• Высшее техническое образование, окончил Челябинскую государственную агроинженерную академию, квалификация – инженер.</li><li>• Высшее юридическое, окончил Южно-Уральский государственный</li></ul>



	<p>университет, квалификация – бакалавр.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Диплом о профессиональной переподготовке 743100168174 от 30.04.2020 г., выдан ФГБОУ ВО "Челябинский государственный университет" 08.10.2020 г.</li> <li>• Стаж работы в оценочной деятельности 7 лет.</li> <li>• Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» № 034549-2 сроком действия с 11.11.2022 по 11.11.2025 г.</li> <li>• Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 034548-1 сроком действия с 11.11.2022 по 11.11.2025 г.</li> <li>• Диплом о профессиональной переподготовке по направлению «Судебная оценочная экспертиза», выдан ЧОУ ДПО "Открытая академия профессионального образования", 2023 год, эксперт-оценщик.</li> <li>• Сертификат соответствия судебного эксперта » НИИ СЭИС № РОСС RU.32147.04БРЕ0.01.21969 по направлению «Судебная оценочная экспертиза».</li> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> <li>• Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящей выписке из отчета об оценке.</li> </ul>
--	---

### Основные факты и выводы

<b>Объект оценки</b>	♦	<b>Наименование параметра</b>	<b>Значение параметра</b>
		<b>Жилое помещение</b>	
		общая площадь	17,6 кв.м
		адрес	Кировская область, г. Вятские Поляны, улица Урицкого, дом 68, помещение 69
		кадастровый номер	43:41:000049:587
		состояние здания	Удовлетворительное
		этаж	5
		этажность	5
		материал стен дома	Кирпичные
		наличие балкона/лоджии	Отсутствует
состояние отделки объекта	Хорошее		
<b>Дата оценки</b>	♦	20.11.2023 г.	
<b>Результаты оценки, полученные при использовании:</b>	♦	– доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 475 241,71 руб. – затратного подхода: не применялся	
<b>Согласование результатов</b>	♦	Не требуется в связи с использованием только одного подхода к оценке	
<b>Итоговая величина</b>	♦	<b>475 241,71 руб. (четыре ста семьдесят пять тысяч двести</b>	



рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки	сорок один рубль семьдесят одна копейка)
Итоговая рыночная стоимость 1/4 доли в праве на объект оценки	♦ 118 810,43руб. (сто восемнадцать тысяч восемьсот десять рублей сорок три копейки)

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 20.11.2023 г. составляет:

**475 241,71 руб.**

**(четыреста семьдесят пять тысяч двести сорок один рубль семьдесят одна копейка),**

включая стоимость 1/4 доли в праве на объект оценки:

**118 810,43 руб.**

**(сто восемнадцать тысяч восемьсот десять рублей сорок три копейки)**

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





## Приложение. Расчетная таблица.

Жилое помещение				
Описание объекта оценки	Жилое помещение: общая площадь: 17,6 кв.м, адрес: Кировская область, г. Вятские Поляны, улица Урицкого, дом 68, помещение 69, кадастровый номер: 43:41:000049:587.			
Параметры и корректировки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Информация о предложениях объектов-аналогов				
Дата предложения	Дата оценки: 20.11.2023 г.	03.11.2023 г.	24.10.2023 г.	25.10.2023 г.
Ссылка на объявление:		<a href="https://www.avito.ru/vyatskie_polyany/komnaty/komnata_18_m_v_1-k._25_et._2687877717">https://www.avito.ru/vyatskie_polyany/komnaty/komnata_18_m_v_1-k._25_et._2687877717</a>	<a href="https://www.avito.ru/vyatskie_polyany/komnaty/komnata_18_m_v_1-k._25_et._1861074240">https://www.avito.ru/vyatskie_polyany/komnaty/komnata_18_m_v_1-k._25_et._1861074240</a>	<a href="https://www.avito.ru/vyatskie_polyany/komnaty/komnata_18_m_v_1-k._35_et._3494511666">https://www.avito.ru/vyatskie_polyany/komnaty/komnata_18_m_v_1-k._35_et._3494511666</a>
Цена предложения, руб.:		560 000,00	430 000,00	410 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
Параметр: общая площадь, кв.м	17,6	18	18	18
Параметр: адрес	Кировская область, г. Вятские Поляны, улица Урицкого, дом 68, помещение 69	Кировская область, Вятские Поляны, улица Кукина, 14/48	Кировская область, Вятские Поляны, ул. Урицкого, 68	Кировская область, Вятские Поляны, ул. Кукина, 14/48
Корректировки				
Корректировка на уторговывание, %:		6,00	6,00	6,00
Цена после уторговывания, руб.:		526 400,00	404 200,00	385 400,00
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	17,6	18	18	18
Цена за удельную единицу, руб.:		29 244,44	22 455,56	21 411,11
Параметры, корректируемые по каждому объекту-аналогу в %				
Корректировка на общую площадь		0,00	0,00	0,00
Корректировка на местоположение		0,00	0,00	0,00
Параметр: состояние здания	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
корректировка на состояние здания		0,00	0,00	0,00
Параметр: этаж	5	2	2	3



Корректировка на этаж		0,00	0,00	0,00
Параметр: этажность	5	5	5	5
Корректировка на этажность дома		0,00	0,00	0,00
Параметр: материал стен дома	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные
Корректировка на материал стен дома		0,00	0,00	0,00
Параметр: наличие балкона/лоджии	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка на наличие балкона/лоджии		0,00	0,00	0,00
Параметр: состояние отделки объекта	Хорошее	Хорошее	Условно- удовлетворительное	Условно- удовлетворительное
Корректировка на состояние отделки (%)		0,00	18,00	18,00
Итоговая корректировка в % на каждый аналог:		<b>0,00</b>	<b>18,00</b>	<b>18,00</b>
Цена за удельную единицу после процентной корректировки, руб:		<b>29 244,44</b>	<b>26 497,56</b>	<b>25 265,11</b>
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:				<b>27 002,37</b>
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:				<b>475 241,71</b>



**Фото №1.** Входная дверь



**Фото №2.** Комната



**Фото №3.** Комната



**Фото №4.** Комната



**Фото №5.** Комната



**Фото №6.** Комната



**Фото №7.** Места общего пользования



**Фото №8.** Места общего пользования



**Фото №9.** Места общего пользования



**Фото №10.** Места общего пользования



**Фото №11.** Места общего пользования



**Фото №12.** Места общего пользования



**Фото №13.** Места общего пользования



**Фото №14.** Места общего пользования



**Фото №15.** Места общего пользования



**Фото №16.** Общий вид дома и придомовая территория



**Фото №17.** Общий вид дома и придомовая территория



**Фото №18.** Общий вид дома и придомовая территория





## СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Кировской области

Дата выдачи:

"12" мая 2014 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 07.05.2014

Субъект (субъекты) права: Салькова Надежда Юрьевна, дата рождения 17.07.1978, место рождения: с. Большой Рой Уржумского р-на Кировской обл., гражданство Российской Федерации, пол: женский, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 33 12 № 187398, выдан 16.01.2013 Отделением УФМС России по Кировской области в Вятскополянском районе, код подразделения 430-007; адрес постоянного места жительства: Россия, Кировская область, р-н Вятскополянский, с.Слудка, ул.Молодежная, д.4, кв.9

Вид права: Общая долевая собственность, доля в праве 1/4

Объект права: жилое помещение, назначение: жилое помещение, Площадь 17,6 кв.м., этаж 5, номера на поэтажном плане 35, адрес (местонахождение) объекта: Кировская область, город Вятские Поляны, улица Урицкого, дом 68, помещение №69

Кадастровый (или условный) номер: 43:41:000049:587

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека в силу закона

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "12" мая 2014 года сделана запись регистрации № 43-43-02/357/2014-209

Регистратор

Юзмухаметова Н. Ш.

м.п.

(подпись)

43-АВ 985492





Иные участники общей долевой собственности согласно записям Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним :

Богданова Валерия Валерьевна, доля в праве: 1/4

Мамаева Виктория Валерьевна, доля в праве: 1/4

Салькова Евгения Александровна, доля в праве: 1/4

Регистратор

Юзмухаметова Н. Ш.

МП

(подпись)





**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 30301810100000000964  
 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 третья 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 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» сентябрь 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><b>СТРАХОВЩИК:</b></p>  <p>_____ /А.Р. Мамедова/          М.П.</p>	<p><b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b></p>  <p>_____ /К.В. Шухова/          М.П.</p>
--	---

Дата: 29.09.2023 г. Полис «12» сентября 2023 г.



Диплом оценщика

ПОЛИС N 221/906-615-000022  
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

Страхователь: Шуховцев Кирилл Вячеславович  
 Адрес: 454000, г. Челябинск, ул. Златошан, д. 49  
 Паспорт: 7512 № 0646690  
 Выдан: Отделом УФМС России по Челябинской области в Центральном р-не г. Челябинска, дата выдачи: 07.06.2012 г., код подразделения: 740-058

Диплом в профессиональной переподготовке № 743100168174  
 Дата выдачи: 30.04.2020 г.  
 Выдан (без): ФГБОУ ВО «ЧелГУ»

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имуществом заинтересованных лиц, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие принятия заявителем заказчику, заключаемому договору на проведение оценки, и (или) третьими лицами.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщика является умышленный вступивший в законную силу решением арбитражного суда или приказом страховщиком факт приписки ущерба заказчику или третьими лицами деловыми (бизнес-ставками) (ошибками в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является страховщик на момент принятия ущерба).

Выплатиребрителем: заявление по договору на проведение оценки и/или третьи лица, которые причинили ущерб. Страхователем при осуществлении полейными и/или третьими лицами.

Страховая сумма, руб.	5 000 000,00	Страховой тариф, %	0,08	Страховая премия, руб.	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 221/906-615-000022 от 24.11.2022 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

Настоящий Полис действует с «01» января 2023г. 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 Страхователя.

Настоящий Полис является частью настоящего Полиса и действует:  
 Договор N 221/906-615-000022 от 25.11.2022 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

СТРАХОВЩИК: (А.П. Маводина) / К.В. Шуховцев /  
 М.П. /  
 Дата выдачи полиса: 23.11.2022 г.

Полис страхования ответственности оценщика



Свидетельство СРО оценщика



Квалификационный аттестат. Оценка недвижимости



Квалификационный аттестат. Оценка движимого имущества



Диплом эксперта-оценщика



Диплом эксперта-техника



Сертификат соответствия судебного эксперта



Сертификат соответствия судебного эксперта





## Комната 18 м<sup>2</sup> в 1-к., 2/5 эт.

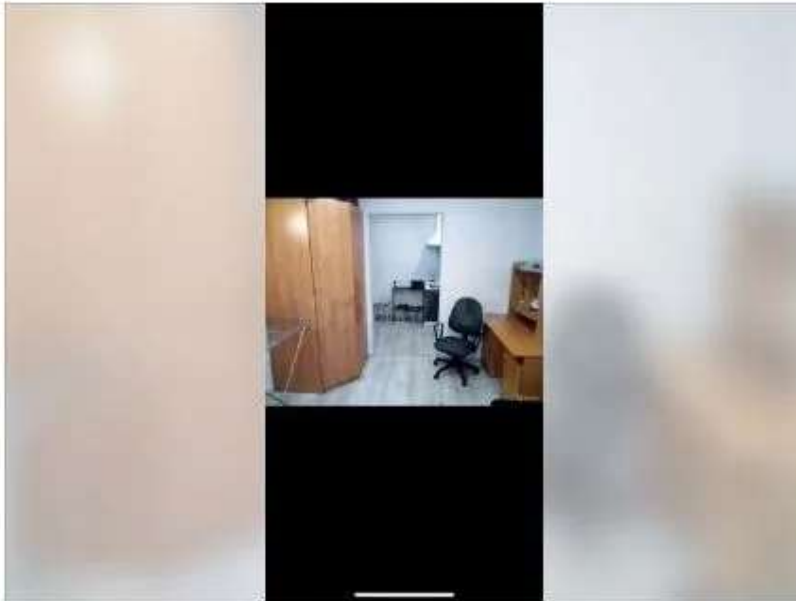
560 000 ₽

31 111 ₽ за м<sup>2</sup>  
или предложите свою цену

♥ Добавить в избранное

☰ Сравнить

📌 Добавить заметку



8 912 821-04-10

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Мила

Частное лицо

На Авито с марта 2017



6 объявлений пользователя

Подписаться на продавца



Онлайн-показ

Можно посмотреть по видеосвязи

### О комнате

Площадь комнаты: 18 м<sup>2</sup>

Этаж: 2 из 5

Комнат в квартире: 1

Тип дома: Кирпичный

### Расположение

Кировская область, Вятские Поляны, улица Кукина, 14/48

[Показать карту](#)

### Описание

Продам комнату в общежитии.

№ 2687877717 · 3 ноября в 09:54 · 1801 просмотр (+2 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Объект-аналог №1



## Комната 18 м<sup>2</sup> в 1-к., 2/5 эт.

430 000 Р

23 889 Р за м<sup>2</sup>

или предложите свою цену

♥ Добавить в избранное

≡ Сравнить

📌 Добавить заметку



8 909 716-55-97

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Галина Богомолова

Агентство

На Авито с ноября 2016



Подписаться на продавца

Контактное лицо

Галина

### О комнате

Площадь комнаты: 18 м<sup>2</sup>

Этаж: 2 из 5

Комнат в квартире: 1

Тип дома: Кирпичный

### Расположение

Кировская область, Вятские Поляны, ул. Урицкого, 68

[Показать карту](#)

### Описание

Продам комнату в общежитии, окно пластик, потолок натяжной, вода в комнате, теплая и уютная, соседи спокойные, комната не угловая, что не мало важно, всегда тепло, окна выходят во двор, на этаже установлен домофон, все в шаговой доступности, (школа, больницы, автостанция, магазины), ждём на просмотр. Пишите, звоните, есть ватсап

№ 1861074240 · 24 октября в 14:49 · 2712 просмотров (+1 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Объект-аналог №2



## Комната 18 м<sup>2</sup> в 1-к., 3/5 эт.

410 000 ₽

22 778 ₽ за м<sup>2</sup>  
или [предложите свою цену](#)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



8 912 701-51-31

[Написать сообщение](#)

Отвечает в течение дня

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Дима

Частное лицо

На Авито с июля 2013



4 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

### О комнате

Площадь комнаты: 18 м<sup>2</sup>

Комнат в квартире: 1

Этаж: 3 из 5

Тип дома: Кирпичный

### Расположение

Кировская область, Вятские Поляны, ул. Кукина, 14/48

[Показать карту](#)

### Описание

Продаётся комната в общежитии, без долгов. Торг.

№ 3494511666 · 25 октября в 13:19 · 353 просмотра (+7 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Объект-аналог №3