



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.
23.06.2023 г.

Выписка из отчета № 2206231752

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Комната: общая площадь: 11,6 кв.м, доля в праве: 1/5,
адрес: Республика Хакасия, г. Черногорск, ул. Октябрьская, д. 86А, ком. 316,
кадастровый номер: 19:02:010402:656.

Сведения об оценщике

ФИО	Шуховцев Кирилл Вячеславович
Номер контактного телефона	88005501092
Почтовый адрес	454014, г. Челябинск, ул. Ворошилова, дом 35, офис 3-1
Адрес электронной почты	expertall@mail.ru
Информация о членстве в СРО	Ассоциация «МСО»
Сведения о квалификационных аттестатах оценщика	По направлению "Оценка недвижимости", №034548-1 от 11.11.2022г. По направлению "Оценка движимого имущества", №034549-2 от 11.11.2022г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис №221900-035-000022 от 25.11.2022г., срок действия полиса: 01.12.2022 - 30.11.2023гг.

Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Организационно-правовая форма	общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью "Центр Судебной Экспертизы"
ОГРН, дата присвоения ОГРН	1117447014354, 22.09.2011г.
Место нахождения	454048, Челябинская обл, Челябинск г, Яблочкина ул, дом № 3, помещение 1, кабинет 2
Сведения о страховании ответственности	Полис №221900-035-000017, выданный ПАО "САК "ЭНЕРГОГАРАНТ" 06.09.2022г., срок действия полиса: 29.09.2022 - 28.09.2023гг.

Сведения о заказчике и правообладателе объекта оценки

Заказчик	Миронова Вероника Олеговна
Правообладатель	Федянина Наталья Анатольевна

Основные параметры объекта оценки

Наименование параметра	Значение параметра
Комната	
общая площадь	11,6 кв.м
адрес	Республика Хакасия, г. Черногорск, ул. Октябрьская, д. 86А, ком. 316
доля в праве	1/5
этаж	3
этажность	5
материал стен дома	Кирпич
кадастровый номер	19:02:010402:656
состояние отделки объекта	Требует косметического ремонта

Особенности проведения осмотра

Осмотр не производился, фотоматериалы предоставлены заказчиком.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

- доходным подходом, руб.: 0,00
- сравнительным подходом, руб.: 227 017,34 руб.
- затратным подходом, руб.: 0,00

Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость: 19 570,46 руб./кв.м.

Результатом оценки является величина рыночной стоимости объекта оценки, определенная по состоянию на 23.06.2023 г. в размере:

227 017,34 руб. (двести двадцать семь тысяч семнадцать рублей тридцать четыре копейки).

Стоимость 1/5 доли в праве на объект оценки:

45 403,47 руб. (сорок пять тысяч четыреста три рубля сорок семь копеек).

Оценщик: _____ Шуховцев Кирилл Вячеславович



Комната					
Описание объекта оценки	Комната: адрес: Республика Хакасия, г. Черногорск, ул. Октябрьская, д. 86А, ком. 316, кадастровый номер: 19:02:010402:656, доля в праве: 1/5, общая площадь: 11,6 кв.м.				
Параметры и корректировки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Информация о предложениях объектов-аналогов					
Дата предложения	Дата оценки: 23.06.2023 г.	23.06.2023 г.	23.06.2023 г.	23.06.2023 г.	23.06.2023 г.
Ссылка на объявление:		https://abakan.cian.ru/sale/flat/287250010/	https://www.avito.ru/chernogorsk/komnaty/komnata_18m_v_1-k_45et_721734946	https://www.avito.ru/chernogorsk/komnaty/komnata_181m_v_1-k_45et_2571410172	https://abakan.domclick.ru/card/sale__room__1733440499
Цена предложения, руб.:		300 000,00	430 000,00	450 000,00	450 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки					
Параметр: общая площадь, кв.м	11,6	12,7	18	18,1	17,5
Параметр: адрес	Республика Хакасия, г. Черногорск, ул. Октябрьская, д. 86А, ком. 316	Республика Хакасия, г. Черногорск, ул. Дзержинского, 14	Республика Хакасия, г. Черногорск, ул. Дзержинского, 14	Республика Хакасия, г. Черногорск, ул. Дзержинского, 12А	Республика Хакасия, г. Черногорск, ул. Дзержинского, 12Б
Корректировки					
Корректировка на уторговывание, %:		9,20	9,20	9,20	9,20
Цена после уторговывания, руб.:		272 400,00	390 440,00	408 600,00	408 600,00
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	11,6	12,7	18	18,1	17,5
Цена за удельную единицу, руб.:		21 448,82	21 691,11	22 574,59	23 348,57
Параметры, корректируемые по каждому объекту-аналогу в %					
корректировка на местоположение		-2,00	-2,00	-2,00	-2,00
Параметр: этаж	3	3	4	4	4
корректировка на этаж		0,00	0,00	0,00	0,00
Параметр: этажность	5	5	5	5	5
Корректировка на этажность дома		0,00	0,00	0,00	0,00
Параметр: материал стен дома	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
корректировка на тип дома		0,00	0,00	0,00	0,00
Итоговая корректировка в % на каждый аналог:		-2,00	-2,00	-2,00	-2,00
Цена за удельную единицу после процентной корректировки, руб.:		21 019,84	21 257,29	22 123,10	22 881,60
Корректировки, на каждый объект-аналог в рублях					
денежная корректировка на состояние отделки объекта		0,00	-2 200,00	-4 500,00	-2 300,00
Итоговая денежная корректировка на каждый аналог, руб.:		0,00	-2 200,00	-4 500,00	-2 300,00
Цена за удельную единицу после денежной корректировки, руб.:		21 019,84	19 057,29	17 623,10	20 581,60
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:					19 570,46
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:					227 017,34
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:					227 017,34



Фото №1. Общий вид комнаты

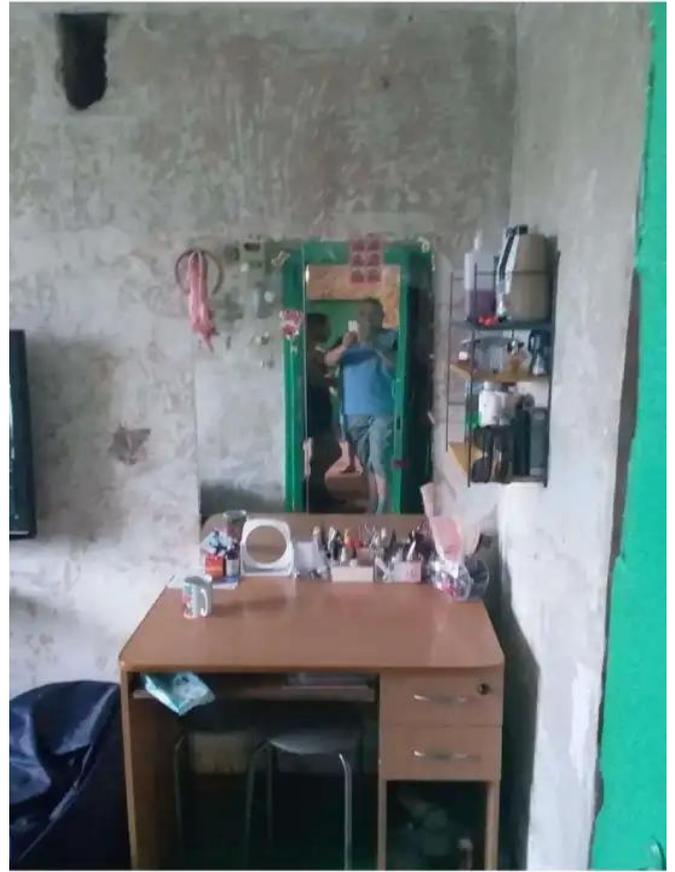


Фото №2. Общий вид комнаты



Фото №3. Общий вид комнаты

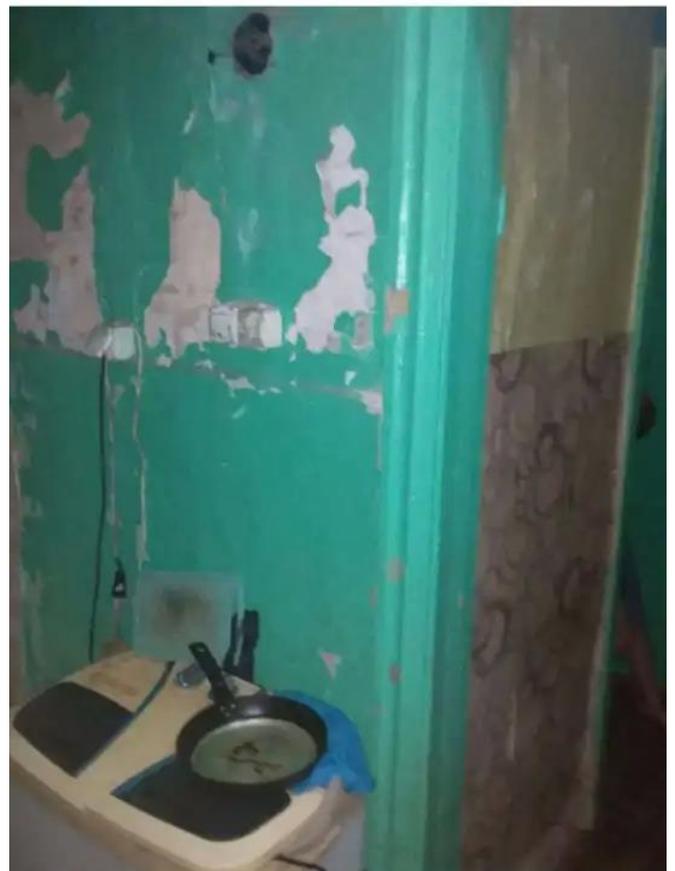


Фото №4. Общий вид комнаты



Фото №5. Общий вид комнаты



Фото №6. Санузел



Фото №7. Вход в подъезд



Фото №8. Общий вид дома

**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:
 М.П. /Р.Р. Валеев/	 М.П. /А.В. Анапенко/

Дата выдачи полиса: «06» сентября 2022 г.



Диплом оценщика

**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 УОМС 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, заключающему 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 или третьим лицам действиями (бездействиями) 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.	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 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:
М.П.	М.П.
А.Р. Мамелова/	К.В. Шуховцев/

Дата выдачи полиса: 25.11.2022 г.

Полис страхования ответственности оценщика



Свидетельство СРО оценщика



Квалификационный аттестат. Оценка недвижимости



Квалификационный аттестат. Оценка движимого имущества

abakan.cian.ru/sale/flat/287250010/

Комната, 12,7/12,7 м²

Хакасия респ., Черногорск, ул. Дзержинского, 14 [На карте](#)

[В избранное](#)
[Сравнить](#)
[←](#)
[→](#)
[Показать](#)



3 фото

Площадь комнаты: 12,7 м²
 Этаж: 3 из 5
 Год постройки: 1975

Комната в общеджитии, окно деревянное, выходит на Ю/З.
В секции всего 4 комнаты, 3 пустуют. Балкона нет, санузел совместный.

Напишите автору

[Свяжитесь со мной](#)
[Хочу посмотреть](#)
[Ещё продать?](#)

О квартире
О доме
[Подписаться на дом](#)

Тип жилья: Вторичка
 Год постройки: 1975

300 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)

В ипотеку от 1 919 ₽/мес

Цена за метр: 23 622 ₽/м²

Условия сделки: свободная продажа

Ипотека: возможна

+7 983 057-09-58

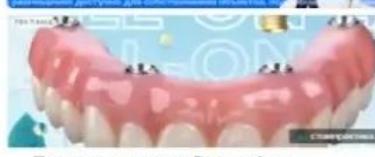
☎ Номер только для звонков, сообщения не придут
 📧 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

СОВЕТЗЕМНИК
ID 102987061

Разместите объявление за 0 руб.

Создать или повысить свой дом или квартиру
рекламными объявлениями для оптимальных объявлений.



Протезирование «Все на 4-х» в Челябинске за 179.500₽

ЕСТЬ ПРОТИВОПОКАЗАНИЯ. ПОСОВЕТУЙТЕСЬ С ВРАЧОМ

циан ипотека

Один запрос в 10 банках
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 7,4%

Объект-аналог №1

avito.ru/chernogorsk/komnaty/komnata_18m_v_1-k_45et_721734946

Комната 18 м² в 1-к., 4/5 эт.

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



8 983 260-07-45

Оксана
 Частное лицо
 На Авито с февраля 2014

[3 объявления пользователя](#)
[Подписаться на продавца](#)

О комнате

Площадь комнаты: 18 м²
 Этаж: 4 из 5
 Комнат в квартире: 1
 Тип дома: Кирпичный

Расположение

Республика Хакасия, Черногорск, ул. Дзержинского, 14 [Показать карту](#)

Описание

Продам комнату. Секционного типа. Комната светлая, чистая, теплая, вода за стеной, возможно подвести в комнату. Очна, двери ПВХ, сделан косметический

Объект-аналог №2

avito.ru/chemogorsk/komnaty/komnata_181m_v_1-k_45et_2571410172



450 000 ₽
24 862 ₽ за м²

8 962 849-18-56

Написать сообщение
Онлайн

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продаёте? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Агентство недвижимости
ЭВЕРЕСТ
Агентство
На Авито с января 2017
Результаты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Ольга Петровна

О комнате
Площадь комнаты: 18,1 м²
Комнат в квартире: 1
Этаж: 4 из 5
Тип дома: Кирпичный

Расположение
Республика Хакасия, Черногорск, ул. Дзержинского, 12А
Показать карту

Описание
Срочно продам комнату в общежитии. Сделан отличный ремонт. Пластиковое окно. Новая дверь. Все документы готова к продаже.

Объект-аналог №3

abakan.domclick.ru/card/sale_room_1733440499

Абакан Партнерам Разместить объявление Войти или зарегистрироваться

Домклик Купить Снять Новостройки Построить дом Ипотека Услуги Журнал 43 Риелторы



Продается комната в 1-комн. квартире, 17,5 м²
450 000 ₽
25 714 ₽/м² Без комиссии

Ольга Виноградова
10 объявлений
На Домклик 5 лет

Право и недвижимость

Звоните продавцу, СМС и сообщения в мессенджерах не будут доставлены

+7 (961) 093-84-67

Поделиться Избранное

Ипотека на строительство дома от 7,3%
Расчитать условия

Ипотека Сбербанка от 10,9%
Расчитайте свою ипотеку

Описание
Продам комнату 17,5 кв.м. в городе Черногорске на 4 этаже 5ти этажного кирпичного дома. Окно ПВХ, натяжной потолок. Стены - обои. Рассмотрим любой вид расчета (можно мат капитал). Звоните.

Объект-аналог №4