



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.
01.11.2023 г.

Выписка из отчета № 0111230100

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Помещение (комната), общая площадь: 13,5 кв.м, кадастровый номер: 02:56:050202:2044, адрес: Республика Башкортостан, г.Стерлитамак, ул.Курчатова, д.14, к.419. Доля в праве: 1/2. Дата оценки: 01.11.2023г.

Общая информация

Заказчик	♦ Королева Евгения Леонидовна
Правообладатель	♦ Нугуманова Альфия Наильевна
Особенности проведения осмотра	♦ Осмотр не производился, фотоматериалы предоставлены Заказчиком.
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 университет, квалификация – бакалавр.• Диплом о профессиональной переподготовке 743100168174 от



	<p>30.04.2020 г., выдан ФГБОУ ВО "Челябинский государственный университет" 08.10.2020 г.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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
		Комната	
		кадастровый номер	02:56:050202:2044
		общая площадь, кв.м	13,5
		адрес	Республика Башкортостан, г.Стерлитамак, ул.Курчатова, д.14, к.419
		этаж	4
		этажность	5
		материал стен дома	кирпич
		год постройки	1967
доля в праве	1/2		
Дата оценки	♦	01.11.2023г.	
Результаты оценки, полученные при использовании:	♦	– доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 229 300,00 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	♦	229 300,00 рублей (двести двадцать девять тысяч триста рублей)	



Таким образом, рыночная стоимость 1/2 доли в праве общей долевой собственности на объект оценки на 01.11.2023г., составляет:

229 300,00 рублей
(двести двадцать девять тысяч триста рублей)

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





Приложение. Расчетная таблица.

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		https://www.avito.ru/sterlitamak/komnaty/komnata_137_m_v_1-k._59_et._3484938676	https://www.avito.ru/sterlitamak/komnaty/komnata_187_m_v_1-k._45_et._3447238649	https://www.avito.ru/sterlitamak/komnaty/komnata_125_m_v_1-k._55_et._3316170607
Стоимость кв.м		580 000	650 000	530 000
Общая площадь, кв.м	13,5	13,7	18,7	12,5
Стоимость, руб./кв.м		42 335,77	34 759,36	42 400,00
Адрес	Республика Башкортостан, г.Стерлитамак, ул.Курчатова, д.14, к.419	Республика Башкортостан, Стерлитамак, ул. Курчатова, 14 р-н Курчатовский	Республика Башкортостан, Стерлитамак, ул. Курчатова, 14 р-н Курчатовский	Республика Башкортостан, Стерлитамак, ул. Худайбердина, 101А
Поправочный коэффициент на местоположение		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		42 335,77	34 759,36	42 400,00
Дата действия цены	01.11.2023г.	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Поправочный коэффициент на условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки)		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		42 335,77	34 759,36	42 400,00
Поправочный коэффициент на условия рынка (скидки к ценам предложений)		0,94	0,94	0,94
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		39 795,62	32 673,80	39 856,00
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Оплата немедленно и в полном объеме	Оплата немедленно и в полном объеме	Оплата немедленно и в полном объеме	Оплата немедленно и в полном объеме
Поправочный коэффициент на условия финансирования		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		39 795,62	32 673,80	39 856,00
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Собственность без ограничений и обременений права	Собственность без ограничений и обременений права	Собственность без ограничений и обременений права	Собственность без ограничений и обременений права
Поправочный коэффициент на передаваемые имущественные права		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		39 795,62	32 673,80	39 856,00
Общая площадь, кв.м	13,5	13,7	18,7	12,5
Поправочный коэффициент на масштаб		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		39 795,62	32 673,80	39 856,00
Материал стен дома	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Поправочный коэффициент на материал стен дома		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		39 795,62	32 673,80	39 856,00



Приложение. Расчетная таблица.

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Этаж/Этажность дома	4/5	5/5	4/5	5/5
Поправочный коэффициент на этаж		0,98	1,00	0,98
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		<i>38 999,71</i>	<i>32 673,80</i>	<i>39 058,88</i>
Физическое состояние	простая отделка	улучшенная отделка	простая отделка	улучшенная отделка
Поправочный коэффициент на физическое состояние		0,92	1,00	0,92
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		<i>35 879,73</i>	<i>32 673,80</i>	<i>35 934,17</i>
<i>Кол-во внесенных корректировок</i>		3	1	3
Весовые коэффициенты		0,2	0,6	0,2
Значение, рублей		7 175,95	19 604,28	7 186,83
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	33 967,06			
Рыночная стоимость жилого помещения, руб. (округл.)	458 600,00			
Рыночная стоимость 1/2 доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение, руб. (округл.)	229 300,00			



Фотографии





Копии используемой информации

https://www.avito.ru/sterlitamak/komnaty/komnata_137_m_v_1-k_59-et_3484938676

Главная > Недвижимость > Комнаты > Купить

Комната 13,7 м² в 1-к., 5/9 эт.

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



Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи

580 000 Р

42 536 Р за м²
или [предложите свою цену](#)

8 987 491-35-17

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Лидия

Риэлтор

На Авито с апреля 2013

Завершено 17 объявлений

Документы проверены

Экологический вклад -7 кг CO₂

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

О комнате

Площадь комнаты: 13,7 м²

Этаж: 5 из 9

Комнат в квартире: 1

Тип дома: Кирпичный

Расположение

Республика Башкортостан, Стерлитамак, ул. Курчатова, 14
р-н Курчатовский

[Показать карту](#)

Описание

Продаётся отличная комната в общежитии. Чистая, светлая. Никто не живёт.
Остаётся мебель, стол, стулья, диван, холодильник.

№ 3484938676 · 21 октября в 19:16 · 256 просмотров (+1 сегодня)

[Пожаловаться](#)



https://www.avito.ru/sterlitamak/komnaty/komnata_187_m_v_1-k_45_et_3447238649

Для бизнеса Авито Pro Вакансии Помощь Каталоги Польза

Мои объявления



Все категории

Поиск по объявлениям

Главная > Недвижимость > Комнаты > Купить

Комната 18,7 м² в 1-к., 4/5 эт.

650 000 Р

34 759 Р за м²

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



8 917 740-13-98

ООО "Центр риэлторских услуг"
Агентство

На Авито с ноября 2012

[Документы проверены](#)

17 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
Юлия

О комнате

Площадь комнаты: 18,7 м²

Этаж: 4 из 5

Комнат в квартире: 1

Тип дома: Кирпичный

Расположение

Республика Башкортостан, Стерлитамак, ул. Курчатова, 14
р-н Курчатовский

[Показать карту](#)

Описание

Продам комнату, чистая, светлая. Пластиковое окно, хорошая входная дверь. Соседи доброжелательные и тихие.

Кухня напротив, чистая.

Один собственник, без обременений

№ 3447238649 - 18 октября в 12:58 · 209 просмотров (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)



https://www.avito.ru/sterlitamak/komnaty/komnata_125_m_v_1-k._55_et._3316170607

Главная > Недвижимость > Комнаты > Купить

Комната 12,5 м² в 1-к., 5/5 эт.

Добавить в избранное Сравнивать Добавить заметку



Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи

530 000 ₹

42 400 ₹ за м²
или предложите свою цену

Решение ипотеки
Счёт и кредитная карта для бизнеса
Подробнее

8 919 610-53-22

Написать сообщение

Отвечает около часа

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Ирина

Риелтор
На Авито с сентября 2015
Завершено 211 объявлений

Экологический вклад -116 кг CO₂

5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

О комнате

Площадь комнаты: 12,5 м²

Этаж: 5 из 5

Комнат в квартире: 1

Тип дома: Кирпичный

Расположение

Республика Башкортостан, Стерлитамак, ул. Худайбердина,
101А

[Показать карту](#)

Описание

Продается комната в центре города с хорошим косметическим ремонтом. Пластиковое окно, натяжной потолок, линолеум. Туалет рядом, чистый, душевая и кухня все закрывается и находится в чистоте и порядке. Порядочные и дружелюбные соседи. Рядом городской парк, остановки общественного транспорта, развитая инфраструктура. Торг.

№ 3316170607 - вчера в 23:31 · 827 просмотров (+7 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





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

Шушцев

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.

дипломом подтверждает присвоение квалификации

эксперт-оценщик

и дает право на ведение нового вида профессиональной
деятельности в области

оценочной экспертизы



Заведующий

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 третьи 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>СТРАХОВЩИК:</p>  <p>_____/А.Р. Мамедова/</p>	<p>СТРАХОВАТЕЛЬ:</p>  <p>_____/К.В. Шуховцев/</p>
---	--

Дата выдачи полиса: «12» сентября 2023 г.