



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.
27.11.2023 г.

Выписка из отчета №2711233503

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Жилое помещение, кадастровый номер: 02:56:040407:498,
общая площадь: 22,5 кв.м, адрес: Республика Башкортостан, г. Стерлитамак, ул.
Элеваторная, д. 82, кв. 157, доля: 5/8

Дата оценки: 27.11.2023г.

Общая информация

Заказчик	◆ Кудашева Елизавета Владимировна
Правообладатель	◆ Мурзабаева Гульфия Валеевна
Особенности проведения осмотра	◆ Осмотр не производился. Фотографии 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



	<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	22,5
		адрес	Республика Башкортостан, г. Стерлитамак, ул. Элеваторная, д. 82, кв. 157
		кадастровый номер	02:56:040407:498
		Этаж	5
		Этажность	5
		Материал стен дома	Кирпич
		Год постройки дома	1972
		вид права	право собственности
Дата оценки	◆ 27.11.2023г.		
Результаты оценки, полученные при использовании:	◆ – доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 570 000 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	◆ 570 000,00 руб. (пятьсот семьдесят тысяч)		
Итоговая величина рыночной стоимости 5/8 доли объекта оценки на дату оценки	◆ 356 000,00 руб. (триста пятьдесят шесть тысяч)		

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

570 000,00 руб. (пятьсот семьдесят тысяч)

Из них стоимость 5/8 доли

356 000,00 руб. (триста пятьдесят шесть 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	Республика Башкортостан, г. Стерлитамак, ул. Элеваторная, д. 82, кв. 157	https://www.avito.ru/sterlitamak/komnaty/komnata_19_m_v_1-k_13_et_3182254991		https://www.avito.ru/sterlitamak/komnaty/komnata_171_m_v_1-k_35_et_3611584329		https://www.avito.ru/sterlitamak/komnaty/komnata_167_m_v_1-k_35_et_3514831180		https://www.avito.ru/sterlitamak/komnaty/komnata_123_m_v_1-k_45_et_3620124219	
Адрес		Республика Башкортостан, Стерлитамак, ул. Кочетова, 17	0%	Республика Башкортостан, Стерлитамак, Вокзальная улица, 12А	0%	Республика Башкортостан, Стерлитамак, Революционная улица, 16	0%	Республика Башкортостан, Стерлитамак, ул. Дружбы, 23	0%
Цена предложения, руб.		550 000		470 000		460 000		380 000	
Цена 1 кв.м, руб.		28 947		27 485		27 545		30 894	
Уторговывание		-10,0%		-10,0%		-10,0%		-10,0%	
Скорректированная цена		26 053		24 737		24 790		27 805	
Материал стен дома	Кирпич	Кирпич	0%	Кирпич	0%	Кирпич	0%	Кирпич	0%
Этаж	5/5	1/3	2%	3/5	-3%	3/5	-3%	4/5	-3%
Кол-во комнат	1	1	0%	1	0%	1	0%	1	0%
Общая площадь	22,5	19	0%	17,1	0%	16,7	0%	12,3	0%
Состояние отделки	Требуется косметический ремонт	Требуется косметический ремонт	0	Требуется косметический ремонт	0	Требуется косметический ремонт	0	Требуется косметический ремонт	0
Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.		26 632		23 912		23 964		26 878	
Количество внесенных корректировок		2		2		2		2	
Вес		0,2500		0,2500		0,2500		0,2500	
Среднеарифметическое значение рыночной стоимости 1 кв.м. сопоставимых объектов, руб./кв.м.									25 347
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. (округленно)									570 000
Рыночная стоимость 5/8 доли Объекта оценки, руб. (округленно)									356 000



Копии используемой информации

avito.ru/sterlitamak/komnaty/komnata_19_m_v_1-k._13_et._3182254991

Комната 19 м² в 1-к., 1/3 эт.

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

550 000 Р

28 947 Р за м²



8 986 960-12-32

Написать сообщение

Онлайн

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Центральное АН

Агентство

На Авито с ноября 2013

Реквизиты проверены



Подписаться на продавца

Контактное лицо
Алмаз

О комнате

Площадь комнаты: 19 м²

Этаж: 1 из 3

Комнат в квартире: 1

Тип дома: Кирпичный

Расположение

Республика Башкортостан, Стерлитамак, ул. Кочетова, 17
р-н Краснознаменский

Показать карту



avito.ru/sterlitamak/komnaty/komnata_19_m_v_1-k._13_et._3182254991

Расположение

Республика Башкортостан, Стерлитамак, ул. Кочетова, 17
р-н Краснознаменский

[Показать карту](#)

550 000 ₽

28 947 ₽ за м²

Описание

Номер объекта: 10926

Продам комнату, 19м, в хорошем состоянии, вся мебель, техника, кухонный гарнитур остается в комнате. Рядом с домом остановка общественного транспорта, школы, детские сады в шаговой доступности. Документы к продаже готовы, рассмотрим любой вид оплаты: ипотека без первоначального взноса, материнский капитал, сертификаты.

8 986 960-12-32

[Написать сообщение](#)

Онлайн

Спросите у продавца

Здравствуйте!

№ 3182254991 · 20 ноября в 15:35 · 1700 просмотров (+2 сегодня)

[Пожаловаться](#)



avito.ru/sterlitamak/komnaty/komnata_171_m_v_1-k_35_et_3611584329

Комната 17,1 м² в 1-к., 3/5 эт.

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку

470 000 Р

27 485 Р за м²



Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи

8 902 712-45-38

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

АН АЛЬТЕРА

Агентство

Реквизиты проверены



Подписаться на продавца

Контактное лицо
Любовь

О комнате

Площадь комнаты: 17,1 м²

Этаж: 3 из 5

Комнат в квартире: 1

Тип дома: Кирпичный

Расположение

Республика Башкортостан, Стерлитамак, Вокзальная улица, 12А
р-н Железнодорожный

Показать карту

avito.ru/sterlitamak/komnaty/komnata_171_m_v_1-k_35_et_3611584329

Расположение

Республика Башкортостан, Стерлитамак, Вокзальная улица, 12А
р-н Железнодорожный

Показать карту

470 000 Р

27 485 Р за м²

8 902 712-45-38

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

№ 3611584329 · 10 ноября в 13:54 · 860 просмотров (+7 сегодня)

Пожаловаться



avito.ru/sterlitamak/komnaty/komnata_167_m_v_1-k_35_et_3514831180

Комната 16,7 м² в 1-к., 3/5 эт.

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

460 000 ₽

27 545 ₽ за м²



Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи

8 902 712-45-38

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

АН АЛЬТЕРА

Агентство

Реквизиты проверены



Подписаться на продавца

Контактное лицо
Любовь

О комнате

Площадь комнаты: 16.7 м²

Этаж: 3 из 5

Комнат в квартире: 1

Тип дома: Кирпичный

avito.ru/sterlitamak/komnaty/komnata_167_m_v_1-k_35_et_3514831180

Расположение

Республика Башкортостан, Стерлитамак, Революционная
улица, 16
р-н Комсомольский

Показать карту

460 000 ₽

27 545 ₽ за м²

8 902 712-45-38

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

№ 3514831180 · 10 ноября в 12:23 · 699 просмотров (+5 сегодня)

Пожаловаться



avito.ru/sterlitamak/komnaty/komnata_123_m_v_1-k_45_et_3620124219

Комната 12,3 м² в 1-к., 4/5 эт.

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку

380 000 Р

30 894 Р за м²
или [предложите свою цену](#)



Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи

8 917 760-34-25

Написать сообщение
Отвечает около часа

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? | Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Своя Недвижимость
Риелтор
На Авито с апреля 2022
Завершено 42 объявления
[Документы проверены](#)



4 объявления пользователя

Подписаться на продавца

О комнате

Площадь комнаты: 12.3 м²
Комнат в квартире: 1

Этаж: 4 из 5
Тип дома: Кирпичный

Расположение

Республика Башкортостан, Стерлитамак, ул. Дружбы, 23
р-н Нахимовский

[Показать карту](#)



avito.ru/sterlitamak/komnaty/komnata_123_m_v_1-k_45_et_3620124219

Описание

Продается жилое помещение- комната в секционной гостинке.

Характеристики и документы:

- Общая площадь 12, 3 кв.м.
- в комнату проведена вода
- При желании можно установить душевую кабину и раковину.
- Собственник взрослый
- Никто не прописан
- Свободная от проживания
- Материнский капитал не использовался.

В секции проживают семейные и бабушка, 2 комнаты пустуют. Рядом остановки общественного транспорта, детский сад во дворе, Школа, поликлиника, спортивный комплекс.

Ключи в день сделки.

380 000 ₽

30 894 ₽ за м²
или предложите свою цену

8 917 760-34-25

Написать сообщение
Отвечает около часа

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➤

№ 3620124219 · 23 ноября в 22:37 · 182 просмотра (+9 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.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
 _____ /А.Р. Мамедова/	 _____ /К.В. Шуховцев/

Дата выдачи полиса: «12» сентября 2023 г.