## Утверждаю

ООО «Центр Судебной Экспертизы»

Шуховцев К. В.

25 июля 2023г.

## Основные факты и выводы

	Тип поме	ещения:	Кол-во комнат	Этаж		Общая площадь, кв. м	Кадастровый/условный номер		
Описание объекта оценки	Жилое пог	мещение	1	5		16,8	64:50:020605:3252		
	Наличие неутвержденной перепланировки			Наличие обременений		Характер	обременений		
	Данные не предоставлены			Нет		Нет			
Описание здания	Тип/серия здания		Этажность	Год постройки / Год ввода в эксплуатацию		Год капитального ремонта	Физический износ здания, %		
	Кирпич		5	1963	,	Нет сведений	41		
Адрес объекта оценки	Саратовская область, г Энгельс, пр-кт Ф. Энгельса, д. 67, кв. 43								
Цель и задачи оценки	Определение рыночной стоимости имущества								
Заказчик оценки	Черных Анастасия Владимировна ИНН 540702362561, СНИЛС 16920740980, рег. Номер 21231, член Ассоциации СОАУ "Меркурий" (ОГРН 1037710023108, ИНН 7710458616, место нахождения:125047, Российская Федерация, г. Москва, ул. 4-я Тверская Ямская, д. 2/11, стр. 2). Адрес: 454100, Челябинская область, г. Челябинск, ул. 40 лет Победы, дом № 5, а/я 9513								
	Форма	Наименова	Место нахождения, контактная информация		ОГРН, дата присвоения ОГРН				
Исполнитель оценки	ООО «Центр Судебной Экспертизы»			г. Челябинск, ул. Яблочкина, д. 3, пом. 1, каб. 2 тел.: 8 800 550 10		1117447014354 от «22» сентября 2011 г.			

Сведения об	Стаж	Номер в	IC		Реквизиты документов оценщика:					
оценщиках, выполнивших оценку	работы (кол-во лет)	реестре членов СРОО	нленов СРОО о членстве в СРОО		Полиса обязательного страхования гражданской ответственности	о получении профессиональны х знаний				
Шуховцев Кирилл Вячеславович	с 01.02.2016 г.	1538	Ассон «МО	циация CO»	Свидетельство от 20.12.2022г. Ассоциация "Межрегиональный союз оценщиков"		ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ», страховой полис № 221900-035-000022, страховая сумма: 5 000 000 рублей, дата выдачи: 25.11.2022г., срок действия полиса: с 01.12.2022г. по 30.11.2023г.	Диплом о проф. переподготовке 743100168174 от 08.10.2020г., выдан ФГБОУ ВО "Челябинский государственный университет"; Квалификационны й аттестат в области оценочной деятельности №034548-1 от 11.11.2022г.		
Пото	Осмотра объекта		Оценки		Составления заключения					
Даты	Не проводился. Фотографии предоставлены заказчиком				25.07.2023		25.07.2023			
Результаты расчета рыночной	Сравнительного подхода (в рублях)				Доходного подхода (в рублях)		Затратного подхода (в рублях)			
стоимости при применении	617 000,0				Не применялся		Не применялся			
Итоговое значение	Рыночная стоимость (в р				,		ночная стоимость 1/3 доли (в рублях)			
стоимости	617 000,0 (Шестьсот семнадцать т				цать тысяч)	206 000,0 (Двести шесть тысяч)				

Оценщик

Директор

Шуховцев Кирилл Вячеславович

Шуховцев Кирилл/Вячеславович

Таблица 1 – Расчет стоимости,

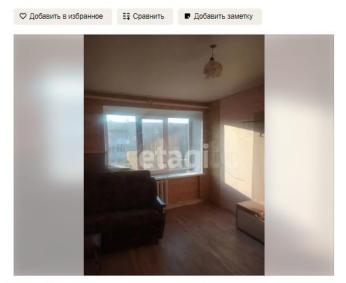
Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог	<i>№1</i>	Объект-анало	e <b>№</b> 2	Объект-аналог	<i>№3</i>	Объект-анало	г <b>№</b> 4
Источник информации	Саратовская область, г	https://www.avito.ru/engels/komna ty/komnata_13m_v_3- k. 55et. 2383380980		https://www.avito.ru/engels/kom naty/komnata_118m_v_4- k25et2324009962		https://www.avito.ru/engels/kom naty/komnata_17m_v_3- k. 35et. 3194602484		https://www.avito.ru/enge ls/komnaty/komnata_138 m_v_4- k55et2895088582	
Адрес	Энгельс, пр-кт Ф. Энгельса, д. 67, кв. 43	Саратовская область, Энгельсский р-н, Энгельс, Молодёжная ул., 6	0%	Саратовская область, Энгельс, проспект Строителей, 15	0%	Саратовская область, Энгельсский р-н, Энгельс, пр-т Фридриха Энгельса, 67	0%	Саратовская область, Энгельсский р- н, Энгельс, пр-т Фридриха Энгельса, 67	0%
Цена предложения, руб.		470 000		550 000		690 000		600 000	
Цена 1 кв.м, руб.		36 154		46 610		40 588		43 478	
Уторговывание		-7,7%		-7,7%		-7,7%		-7,7%	
Скорректированная цена		33 370		43 021		37 463		40 130	
Материал стен дома	Кирпич	Кирпич	0%	Кирпич	0%	Кирпич	0%	Кирпич	0%
Этаж	5/5	5/5	0%	2/5	-3%	3/5	-3%	5/5	0%
Кол-во комнат	1	1	0%	1	0%	1	0%	1	0%
Общая площадь	16,8	13	0%	11,8	0%	17	0%	13,8	0%
Состояние отделки	Требуется косметический ремонт	Требуется косметический ремонт	0	Современный	-4403	Требуется косметический ремонт	0	Требуется косметический ремонт	0
Скорректированная кв.м, руб.	г стоимость 1	33 370		37 220		36 245		40 130	
Количество внесенных корректировок		1		2		2		1	
Bec		0,2500		0,2500		0,2500		0,2500	
Среднеарифметическое значение рыночной стоимости 1 кв.м. сопоставимых объектов, руб./кв.м.									36 741
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. (округленно)									617 000
Рыночная стоимость 1/3 доли Объекта оценки, руб. (округленно)								206 000	

## Копии используемой информации

1. Источники информации, опубликованные на сайте в сети Интернет.

avito.ru/engels/komnaty/komnata\_13m\_v\_3-k.\_55et.\_2383380980

#### Комната 13 м в 3-к., 5/5 эт.





#### О комнате

Площадь комнаты: 13 м² Комнат в квартире: 3

Этаж: 5 из 5
Тип дома: Кирпичный

# **Расположение**Саратовская область, Энгельсский р-н, Энгельс, Молодёжная ул.,

6 Показать карту ∽

#### Описание

Продается комната в кирпичном доме на пятом этаже. Площадь комнаты 13м2.

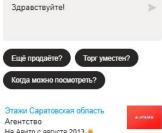
#### 470 000 ₽

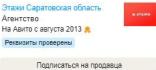
36 154 ₽ за м²

8 987 810-71-96

Написать сообщение
Онлайн

#### Спросите у продавца





Контактное лицо Ольга

## 470 000 ₽

36 154 ₽ за м²

8 987 810-71-96

Написать сообщение Онлайн

## Спросите у продавца

Здравствуйте!

#### Описание

avito.ru/engels/komnaty/komnata\_13m\_v\_3-k.\_55et.\_2383380980

Продается комната в кирпичном доме на пятом этаже.

Площадь комнаты 13м2.

В комнате выполнен косметический ремонт: пластиковое окно, железная входная дверь, на полу линолиум, натяжной потолок.

Развитая инфраструктура: детская школа искусств №4, школа №3, в шаговой доступности школа №5, сетевые магазины Магнит и Пятерочка, аптеки и Сбербанк. Помогу бесплатно одобрить ипотеку с низкой ставкой, 15 банков партнеров, высокий процент одобрения.

Все подробности по телефону.

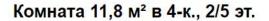
Звоните!

Доп. описание: санузел раздельный, пластиковые окна, в доме есть: детская площадка, открытый двор, наземный паркинг, гостевой паркинг, без лифта, косметический ремонт, также имеются: счетчики холодной и горячей воды, домофон, железная дверь. Номер в базе: 6720126. Район: Химиков мкр..

№ 2383380980 · 11 июля в 18:27 · 694 просмотра (+8 сегодня)

Пожаловаться

avito.ru/engels/komnaty/komnata\_118m\_v\_4-k.\_25et.\_2324009962







## 550 000 ₽

46 610 ₽ за м²

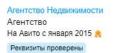
8 960 358-85-56

Написать сообщение

#### Спросите у продавца









Подписаться на продавца

#### О комнате

Площадь комнаты: 11.8 м² Комнат в квартире: 4 Этаж: 2 из 5

Тип дома: Панельный

#### Расположение

Саратовская область, Энгельс, проспект Строителей, 15

Показать карту ~

avito.ru/engels/komnaty/komnata\_118m\_v\_4-k.\_25et.\_2324009962

#### Описание

Хороший район,вся инфраструктура, все в шаговой доступности. школа.дет.сад, магазины.аптеки. Бульвар роз, остановка общественного транспорта.Комната с балконом.

№ 2324009962 · 25 июня в 23:32 · 3316 просмотров (+11 сегодня)

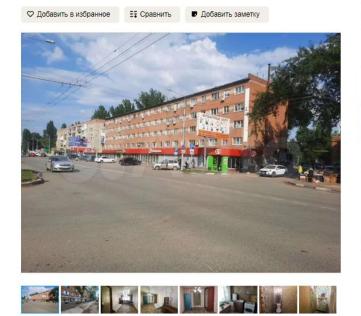
Пожаловаться

## 550 000 ₽

46 610 ₽ за м²

8 960 358-85-56

### Комната 17 м<sup>2</sup> в 3-к., 3/5 эт.



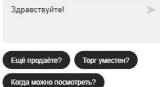
#### 690 000 ₽

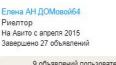
40 588 Р за м² или предложите свою цену

8 964 848-70-64

Написать сообщение Отвечает около часа

#### Спросите у продавца





9 объявлений пользователя
Подписаться на продавца

#### О комнате

Площадь комнаты: 17 м² Комнат в квартире: 3

Онлайн-показ

Можно посмотреть по видеосвязи

Этаж: 3 из 5
Тип дома: Кирпичный

#### Расположение

Саратовская область, Энгельсский р-н, Энгельс, пр-т Фридриха Энгельса, 67

Показать карту ~

avito.ru/engels/komnaty/komnata\_17m\_v\_3-k.\_35et.\_3194602484

#### Описание

Предлагается к продаже комната, 3 этаж.

Комната просторная 17,2 кв.м. окна пластиковые, дверь входная металлическая. Документы готовы, согласия получены.

Отличное расположение. Вся инфраструктура в шаговой доступности.

Рядом с домом магазины, остановка общественного транспорта, школа и детских сад, хорошая транспортная развязка - можно быстро добраться в любую точку города и Саратов.

Если вы желаете получить еще более подробную информацию о данном объекте, то свяжитесь с мной, я с удовольствием отвечу на все ваши вопросы и организую показ в удобное вам время!

Оформление ипотеки по выгодным для Вас условиям!

Помощь в продаже, обмене, покупки недвижимости.

Подготовка недвижимости к продаже, которая увеличит прибыль и ускорит сроки продажи.

Звоните!

Пожаловаться

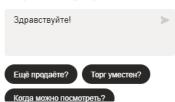
### 690 000 ₽

40 588 ₽ за м² или предложите свою цену

8 964 848-70-64

Написать сообщение Отвечает около часа

#### Спросите у продавца



№ 3194602484 · 28 июня в 19:43 · 1678 просмотров (+4 сегодня)

6

## Комната 13,8 м<sup>2</sup> в 4-к., 5/5 эт.





#### О комнате

Площадь комнаты: 13.8 м<sup>2</sup> Комнат в квартире: 4

Этаж: 5 из 5 Тип дома: Панельный

## 600 000 ₽

43 478 ₽ за м²

8 987 310-84-27

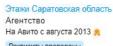
Онлайн

#### Спросите у продавца





Подписаться на продавца





Реквизиты проверены

Контактное лицо Гузель

#### Расположение

Саратовская область, Энгельсский р-н, муниципальное образование Энгельс, Энгельс, пр-т Фридриха Энгельса, 67

Показать карту ~

avito.ru/engels/komnaty/komnata\_138m\_v\_4-k.\_55et.\_2895088582

#### Описание

Продается комната в коммунальной квартире в районе магазина Юбилейный. Состояние комнаты хорошее, окно пластиковое кондиционер. Состояние общих мест пользования отличное. Общая кухня в хорошем состоянии Душ, водонагреватель, туалет все в хорошем состоянии. Рядом с домом остановка общественного транспорта, Покровский рынок, школы, поликлиника, детский сад. Любой вид рассчета. В Комнате проживает квартирант . Смотреть можно в любое время поможем оформить ипотеку на выгодных условиях.

Доп. описание: санузел раздельный, пластиковые окна, в доме есть: детская площадка, открытый двор, наземный паркинг, лифт пассажирский, косметический ремонт, также имеются: телефон, интернет, кабельное телевидение, счетчики холодной и горячей воды, домофон, железная дверь. Номер в базе: 9146462. Район: Покровский рынок.

№ 2895088582 · 27 июня в 15:30 · 1027 просмотров (+3 сегодня)

Пожаловаться

#### 600 000 ₽

43 478 ₽ за м²

8 987 310-84-27

Написать сообщение

#### Спросите у продавца

Здравствуйте!

#### Документы оценщика



Институте повышения квалификации и переподготовки кадров по программе «Оценка стоимости предприятий (бизнеса)» прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) оценки стоимости предприятий (бизнеса) на ведение профессиональной деятельности в сфере с 07 октября 2019 года по 30 апреля 2020 года Настоящий диплом свидетельствует о том, что Шуховцев Кирилл Вячеславович диплом предоставляет право 30 апреля 2020 года Председатель колаисски Cerepeniapo Ceres Руководитель образовательное учреждение высшего образования «Челябинский государственный университет» Федеральное государственное бюджетное о профессиональной переподготовке минобрнауки России Документ о квалификации МОИПИОМ Регистрационный номер 743100168174 08 октября 2020 Дата выдачи Челябинск Город 6223



Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 11 » ноября 2025 г.

AD -ORIGINOH»; Mookes, 2021 r., -64: T3 No 672

#### 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.

#### 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: 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 221900-035-000017 от «06» сентября 2022 г.* обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

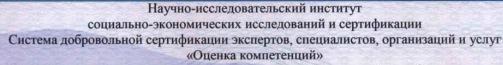
Настоящий Полис действует с «29» сентября 2022 г. по «28» сентября 2023 г.

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.





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: POCC 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

доднись

Аристархова Н.Н. расшифровка подписи



Сертификат действителен при совпадении данных в Реестре сертификации экспертов на официальном сайте WWW.NIISEIS.RU



## Фотографии

