



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.  
23.10.2023 г.

## Выписка из отчета №2310232445

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Квартира: общая площадь: 32,8 кв.м, адрес: Брянская область, г Клинцы, пр-кт Ленина, д 42, кв 13, доля в праве: 1/2.

Дата оценки: 23.10.2023 г.

### Общая информация

<b>Заказчик</b>	♦ Кудашева Елизавета Владимировна
<b>Правообладатель</b>	♦ Алфимова Ольга Владимировна
<b>Особенности проведения осмотра</b>	♦ Осмотр не производился, фотоматериалы предоставлены заказчиком.
<b>Исполнитель</b>	♦ 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>
<b>Оценщик</b>	♦ 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 университет, квалификация – бакалавр.</li><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></ul>



	<ul style="list-style-type: none"><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

Объект оценки	♦	Наименование параметра	Значение параметра
		Квартира	
		кадастровый номер	32:30:0020610:281
		общая площадь	32,8 кв.м
		адрес	Брянская область, г Клинцы, пр-кт Ленина, д 42, кв 13
		доля в праве	1/2
		этаж	4
		этажность	4
материал стен дома	Кирпич		
Дата оценки	♦ 23.10.2023 г.		
Результаты оценки, полученные при использовании:	♦ – доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 1 852 240,27 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	♦ <b>1 852 240,27 руб. (один миллион восемьсот пятьдесят две тысячи двести сорок рублей двадцать семь копеек)</b>		
Итоговая рыночная стоимость 1/2 доли в праве на объект оценки	♦ <b>926 120,14руб. (девятьсот двадцать шесть тысяч сто двадцать рублей четырнадцать копеек)</b>		



Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 23.10.2023 г. составляет:

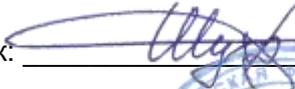
**1 852 240,27 руб.**

**(один миллион восемьсот пятьдесят две тысячи двести сорок рублей двадцать семь копеек),**

включая стоимость 1/2 доли в праве на объект оценки:

**926 120,14руб.**

**(девятьсот двадцать шесть тысяч сто двадцать рублей четырнадцать копеек)**

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





## Приложение. Расчетная таблица.

Квартира				
Описание объекта оценки	Квартира: общая площадь: 32,8 кв.м, адрес: Брянская область, г Клинцы, пр-кт Ленина, д 42, кв 13, доля в праве: 1/2.			
Параметры и корректировки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Информация о предложениях объектов-аналогов				
Дата предложения	Дата оценки: 23.10.2023 г.	02.10.2023 г.	05.10.2023 г.	21.10.2023 г.
Ссылка на объявление:		<a href="https://www.avito.ru/klintsy/kvartiry/1-k_kvartira_313_m_35_et_3006469664">https://www.avito.ru/klintsy/kvartiry/1-k_kvartira_313_m_35_et_3006469664</a>	<a href="https://www.avito.ru/klintsy/kvartiry/1-k_kvartira_30_m_15_et_2067341523">https://www.avito.ru/klintsy/kvartiry/1-k_kvartira_30_m_15_et_2067341523</a>	<a href="https://www.avito.ru/klintsy/kvartiry/1-k_kvartira_302_m_55_et_3404767383">https://www.avito.ru/klintsy/kvartiry/1-k_kvartira_302_m_55_et_3404767383</a>
Цена предложения, руб.:		1 980 000,00	1 800 000,00	1 800 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
Параметр: общая площадь, кв.м	32,8	31,3	30	30,2
Параметр: адрес	Брянская область, г Клинцы, пр-кт Ленина, д 42, кв 13	Брянская область, Клинцы, ул. Дзержинского, 36	Брянская область, Клинцы, пр-т Ленина, 25	Брянская область, Клинцы, пер. Богунского Полка, 22
Параметр: доля в праве	1/2			
Корректировки				
Корректировка на уторговывание, %:		7,00	7,00	7,00
Цена после уторговывания, руб.:		1 841 400,00	1 674 000,00	1 674 000,00
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	32,8	31,3	30	30,2
Цена за удельную единицу, руб.:		58 830,67	55 800,00	55 430,46
Параметры, корректируемые по каждому объекту-аналогу в %				
Параметр: этаж	4	3	1	5
корректировка на этаж		-3,00	2,00	0,00
Параметр: этажность	4	5	5	5
Корректировка на этажность дома		0,00	0,00	0,00
Параметр: материал стен дома	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
корректировка на тип дома		0,00	0,00	0,00
Итоговая корректировка в % на каждый аналог:		-3,00	2,00	0,00
Цена за удельную единицу после процентной корректировки, руб.:		57 065,75	56 916,00	55 430,46
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:				56 470,74
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:				1 852 240,27
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:				56 470,74



**Фото №1.**



**Фото №2.**



**Фото №3.**



**Фото №4.**



Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	32:30:0020610:261

## Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Номер кадастрового квартала	32:30:0020610
Дата присвоения кадастрового номера	05.12.2011
Ранее присвоенный государственный учетный номер	Инвентарный номер 19, Условный номер 32-32-05/006/2006-229
Местоположение	Брянская область, г.Клинцы, пр-кт Ленина, д.42, кв.13
Площадь, м <sup>2</sup>	32,8
Номер, тип этажа	Этаж 04
Назначение	Жилое помещение
Наименование	Квартира
Вид жилого помещения	Квартира
Кадастровая стоимость, руб	907613,57
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	32:30:0020610:121
Виды разрешенного использования	Данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере	Данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	Данные отсутствуют
Сведения о правопритязаниях	Данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования	Данные отсутствуют



Лист 1 из 3

Данные актуальны на 03.07.2023

Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	32:30:0020610:261
Статус записи об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки	Данные отсутствуют
Получатель выписки	АЛФИМОВА ОЛЬГА ВЛАДИМИРОВНА

## Сведения о зарегистрированных правах

Сведения о правах	<p>Правообладатель (правообладатели): Алфимова Ольга Владимировна, 14.10.1970, СНИЛС 032-473-109-20, Паспорт гражданина Российской Федерации 15 02 915503 выдан 31.12.2002 Клиновским ГРОВД Брянской области  Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: Общая долевая собственность, 1/2, 32-32-05/006/2006-229, 29.05.2006 12:00:00  Документы-основания: СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПРАВЕ НА НАСЛЕДСТВО ПО ЗАКОНУ 4190 2006-05-04  Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права: Право на недвижимость действующее  Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: Данные отсутствуют  Заявленные в судебном порядке права требования: Данные отсутствуют  Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: Данные отсутствуют  Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: Данные отсутствуют</p> <p>Правообладатель (правообладатели): Астахова Светлана Владимировна, 03.02.1969  Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: Общая долевая собственность, 1/2, 32-32-05/006/2006-229, 29.05.2006 12:00:00  Документы-основания: СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПРАВЕ НА НАСЛЕДСТВО ПО ЗАКОНУ 4190 2006-05-04  Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права: Право на недвижимость действующее</p>
-------------------	---



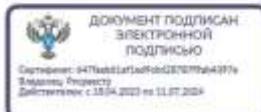
Лист 2 из 3

Данные актуальны на 03.07.2023



Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	32:30:0020610:261
Сведения о правах	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: Данные отсутствуют Заявленные в судебном порядке права требования: Данные отсутствуют Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: Данные отсутствуют Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: Данные отсутствуют
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Данные отсутствуют

Сведения из Росреестра, предоставленные из ЕГРН для формирования документа, заверены электронной подписью Росреестра. Сам документ заверен электронной подписью Минцифры. Пересылайте документ только с файлом подписи Минцифры в формате sig. Иначе он потеряет юридическую силу.





**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 30301810109000000964  
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 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.

<b>СТРАХОВЩИК:</b>	<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>
 М.П. _____ /А.Р. Мамедова/	 М.П. _____ /К.В. Шуховаев/

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



Диплом оценщика

**ПОЛИС N 221/900-015-000022**  
**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

Страхователь: Шуховцев Кирилл Вячеславович  
Адрес: 454000, г. Челябинск, ул. Златошан, д. 49  
Паспорт: 7512 № 004/060  
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 (лицу): ФН БОУ ЮО «Центр»

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются существующие интересы, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие принятия решений заказчиком, заказывающему договор на проведение оценки, и (или) третьими лицами.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщика является установленный вступлением в законную силу решением арбитражного суда или приказом страховщиком факт приписки ущерба заказчику и/или третьим лицам деловыми (бизнес-ставками) (опишиками) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент приписки ущерба.

Выплатироботается:zahlung по договору на проведение оценки и/или третьим лицам, которым причинен ущерб.Страхователем при осуществлении посылками перечислений 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 221/900-015-000022 от 25.11.2022 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

Настоящий Полис действует с «01» января 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 Страхователя.

Настоящей частью настоящего Полиса является:  
Договор N 221/900-015-000022 от 25.11.2022 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
(А.П. Мавеева)	(К.В. Шуховцев)

М.П. \_\_\_\_\_  
Дата выдачи полиса: 25.11.2022 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



1-к. квартира, 31,3 м², 3/5 эт.

1 980 000 Р

8 910 290-35-38

Онлайн и без очередей

Используйте кредитку с умом, чтобы богаче

УЧОБНИК Т-Ж

Объект-аналог №1

1 980 000 Р

8 910 290-35-38

Используйте кредитку с умом, чтобы богаче

Срок займа в календарных днях	Процентная ставка	Сумма займа	Сумма ежемесячного платежа
12 мес	14,9%	1 980 000	165 000
24 мес	14,9%	1 980 000	82 500
36 мес	14,9%	1 980 000	55 000
48 мес	14,9%	1 980 000	41 250

Ипотека со скидкой на Авито

Объект-аналог №1



1-к. квартира, 30 м², 1/5 эт.

1 800 000 Р

8 916 431-70-40

Онлайн и без очередей

Расчетная стоимость за 1 минуту

Расчитать

Спросите у продавца

Спросите у покупателя

Спросите у риэлтора

О квартире

- Всего комнат: 1
- Общая площадь: 30 м²
- Площадь кухни: 8,5 м²
- Этаж: 1 из 5

Проверка в Росреестре

- ✓ Собственность
- ✓ Не находится под арестом и ипотечным залоги
- ✓ Свободна от ипотеки, ареста, залога и иных ограничений

Сообщение

Объект-аналог №2

1 800 000 Р

8 916 431-70-40

Онлайн и без очередей

Расчетная стоимость за 1 минуту

Расчитать

Спросите у продавца

Спросите у покупателя

Спросите у риэлтора

О квартире

- Всего комнат: 1
- Общая площадь: 30 м²
- Площадь кухни: 8,5 м²
- Этаж: 1 из 5

Проверка в Росреестре

- ✓ Собственность
- ✓ Не находится под арестом и ипотечным залоги
- ✓ Свободна от ипотеки, ареста, залога и иных ограничений

Расположение

Описание

О доме

Ипотека со скидкой на Авито

Средняя по рынку	Первый взнос	Среднемесячно
1 800 000	360 000	30 000

Банк	Процентная ставка	Среднемесячно	Первый взнос
Сбербанк	11,8%	14 076	360 000
ВТБ	12,2%	14 229	360 000
Альфа	14,6%	16 079	360 000
Тинькофф	15,5%	16 664	360 000

Сообщение

Объект-аналог №2



1-к. квартира, 30,2 м², 5/5 эт.

1 800 000 Р

8 938 807-16-30

Спросите у продавца

О квартире

Проверка в Росреестре

Кэшбэк 30% на маркетплейсах

курс по графическому дизайну

Объект-аналог №3

1 800 000 Р

курс по графическому дизайну

О квартире

Проверка в Росреестре

Расположение

Описание

О доме

Ипотека со скидкой на Авито

Объект-аналог №3