



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.
04.09.2023г.

Выписка из отчета №0409230213

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Жилое помещение: общая площадь: 17.9 кв.м, адрес: Тюменская область, г. Тобольск, п. Сумкино, ул. Водников, д. 1, к. 85, кадастровый номер: 72:24:0701001:3151.

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	Сергиенко Светлана Данисовна
Правообладатель	Коробичина Гульнара Тимралеевна

Основные параметры объекта оценки

Наименование параметра	Значение параметра
Жилое помещение	
общая площадь	17.9 кв.м
адрес	Тюменская область, г. Тобольск, п. Сумкино, ул. Водников, д. 1, к. 85
кадастровый номер	72:24:0701001:3151
этаж	4
этажность	5
материал стен дома	Кирпичные

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.: 486 645,33 руб.
- затратным подходом, руб.: 0,00

Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость объекта оценки, руб.: **486 645,33 руб.**

Результатом оценки является величина рыночной стоимости объекта оценки, определенная по состоянию на 04.09.2023г. в размере:

486 645,33 руб. (четыреста восемьдесят шесть тысяч шестьсот сорок пять рублей тридцать три копейки).

Оценщик: _____ Шуховцев Кирилл Вячеславович



Жилое помещение				
Описание объекта оценки	Жилое помещение: общая площадь: 17.9 кв.м, адрес: Тюменская область, г. Тобольск, п. Сумкино, ул. Водников, д. 1, к. 85, кадастровый номер: 72:24:0701001:3151.			
Параметры и корректировки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Информация о предложениях объектов-аналогов				
Дата предложения	Дата оценки: 04.09.2023 г.	12.08.2023 г.	18.08.2023 г.	10.08.2023 г.
Ссылка на объявление:		https://www.avito.ru/sumkino/komnaty/komnata_218_m_v_2-k_23et_2923943426	https://www.avito.ru/tobolsk/komnaty/komnata_22m_v_2-k_24et_2841034235	https://www.avito.ru/tobolsk/komnaty/komnata_13m_v_1-k_44et_2924376319
Цена предложения, руб.:		660 000,00	600 000,00	450 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
Параметр: общая площадь, кв.м	17.9	21,8	22	13
Параметр: адрес	Тюменская область, г. Тобольск, п. Сумкино, ул. Водников, д. 1, к. 85	Тюменская область, г.о. Тобольск, пос. Сумкино, ул. Мира, 4	Тюменская область, Тобольск, микрорайон Южный, 3	Тюменская область, Тобольск, микрорайон Южный, 3
Корректировки				
Корректировка на уторговывание, %:		12,00	12,00	12,00
Цена после уторговывания, руб.:		580 800,00	528 000,00	396 000,00
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	17.9	21,8	22	13
Цена за удельную единицу, руб.:		26 642,20	24 000,00	30 461,54
Параметры, корректируемые по каждому объекту-аналогу в %				
Параметр: этаж	4	2	2	4
Корректировка на этаж		0,00	0,00	0,00
Параметр: этажность	5	3	4	4
Корректировка на этажность дома		0,00	0,00	1,50
Параметр: материал стен дома	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные
Корректировка на материал стен дома		0,00	0,00	0,00
Итоговая корректировка в % на каждый аналог:		0,00	0,00	1,50
Цена за удельную единицу после процентной корректировки, руб.:		26 642,20	24 000,00	30 918,46
			Средняя стоимость удельной единицы, руб.:	27 186,89
			Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:	486 645,33
			Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:	27 186,89



Фото №1. Тех

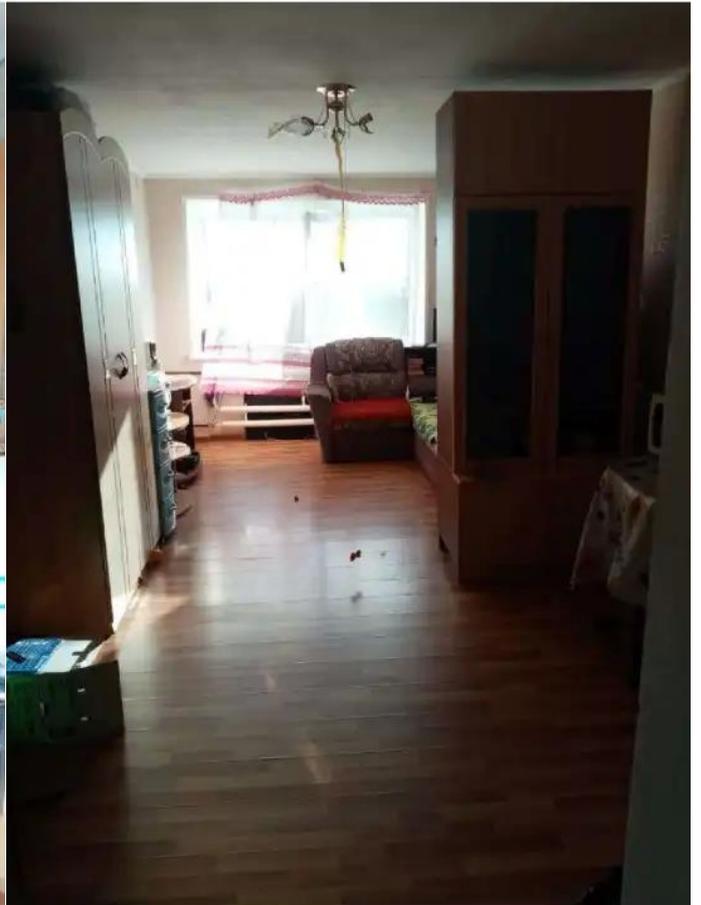


Фото №2. Тех



АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО

«РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ
И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ – ФЕДЕРАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ
ИНВЕНТАРИЗАЦИИ»

АО «РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ – ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ»
ТОВОЛЬСКИЙ ПРОИЗВОДИТЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

Область, республика, край Тюменская Область

Район _____

Город (дп, поселение) Тюменская область, город Тюмень, поселок Сумкино

Район города _____

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ
(комнаты в общежитии) № 85
в доме № 1 улица Водников
(местоположение объекта учета)

Паспорт составлен по состоянию на **31 Октября 2017 г.**

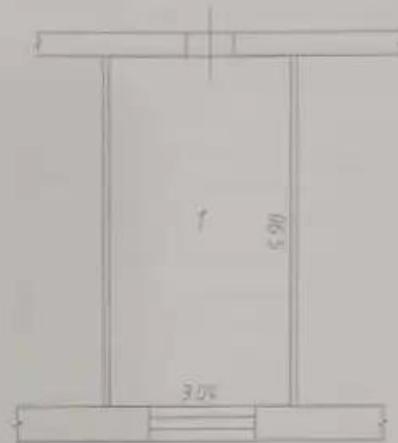
(указывайте дату observations объекта учета)



SHOT ON REDMI 9
AI QUAD CAMERA

2023/8/24 13:07

План квартиры
(жилого помещения)
посёлок Сумкино, улица Водников, дом 1, комната № 85
(выкопировка из поэтажного плана)
M 1:100



III. Техническое описание комнаты

Год постройки здания 1969 Этажность пять этажей Физический износ 40%

Наименование конструктивного элемента		Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)
1		2
1. Наружные стены (материал)		кирпич
2. Перегородки (материал)		кирпич
3. Перекрытия (материал)		ж/б плиты
4. Полы:		
а) в жилых комнатах		доски
б) в кухне		-
в) в ванной		-
г) в других помещениях		-
5. Проемы	оконные	простые
	дверные	простые
7. Отделка стен:		
а) в жилых комнатах		простая
б) в кухне		-
в) в ванной		-
г) в других помещениях квартиры		-
8. Отделка потолков:		
а) в жилых комнатах		простая
б) в кухне		-
в) в ванной		-
г) в других помещениях квартиры		-
9. Вид отопления		центральное
10. Наличие:		
а) водоснабжения		есть
б) электроснабжения (тип проводки)		есть
в) канализация		есть
г) горячего водоснабжения		есть
д) ванн или душа, сауны или бассейна		нет
е) лоджий или/и балконов		нет
ж) телефона		есть
з) радио		есть
и) лифт		нет
к) мусоропровод		нет
л)		

II. Экспликация к поэтажному плану комнаты

Этаж, литера	Номер комнаты по плану	Назначение комнаты	Площадь комнаты кв. м	Высота помещений по ин. обмеру
1	2	3	4	5
А четвертый этаж	1	Жилая	17.90	2.60
		Итого:	17.90	

IV. Стоимость комнаты

Полная балансовая стоимость - руб.

Остаточная балансовая стоимость (с учетом износа) - руб.

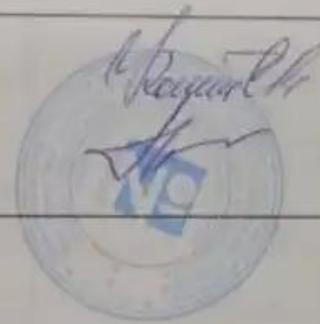
Действительная инвентаризационная стоимость в ценах 2005г. 40248,41 руб.

2023/8/24 13:08

Паспорт изготовлен 1 Ноября 2017 г.

Паспорт изготовил Кошталёва Светлана Михайловна

Паспорт проверил руководитель группы по инвентаризации строений и сооружений



2023/

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тверской области

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Формат из государственного реестра недвижимости является структурированным

Лист 1 из 1

Информация об объекте недвижимости			
Лист № 1 из листа 1	Всего листов документа 1	Всего листов документа 1	Всего листов документа 1
24.12.2024			
Кадастровый номер:	72-24-0701001.5151		
Номер кадастрового квартала:	72-24-0701001		
Дата окончания кадастровой оценки:	27.04.2018		
Номер государственной кадастровой учетной записи:	единица отсутствует		
Мультиязычность:	Тверская область, г. Тобольск, п. Суворова, ул. Водников, д. 1, к. 25		
Этаж, м/л:	13,9		
Помещение:	Жилое		
Назначение:	жилое (отсутствует)		
Площадь, кв. метра, кв. метра разделенной площадью, кв. метра:	Этаж 35,04		
Вид жилого помещения:	Квартира		
Кадастровая стоимость, руб.	297767,80		
Кадастровый номер иной объекту недвижимости, в пределах которой расположен объект недвижимости:	72-24-0701001-090		
Виды разрешенного использования:	единица отсутствует		
Сведения об ограничениях в отношении владения, пользования и распоряжения объектом недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "неактуальны"		
Сведения о владельце:	единица отсутствует		
Получатель выписки:	Бельская Елена Александровна (присвоенная идентификация), Привольная ул. д.дом 10/10/1014 Корпусной ГСК/корп. Троицкий		

Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2 - 1	Всего разделов - 3	Всего листов выписки - 3
24.12.2021г.			
Кадастровый номер:		72:24:0701001.3151	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Коробочки Е. Ульяна Генриховна, 10.06.1971, пос. Сумкинское, Тюменская область, Российская Федерация Паспорт гражданина Российской Федерации 71 06 8622461, выдан 30.06.2016, Межрайонным отделом УФМС России по Тюменской области в городе Тюмени Тюменская обл., г. Тюмень, рп. Сумкинское, ул. Пушкина, д. 2, кв. 53
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 72:24:0701001.3154-32/050/2021-3 24.12.2021 09:24:10
3	Документы-основания:	3.1	Свидетельство о праве на наследство по закону, выдан 23.12.2021 Документ нотариально удостоверен: 23.12.2021 Бельская Ю.А., нотариус нотариального округа города Тюмени и Тюменского района Тюменской области 72/6-н/2-2021-4-321
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
6	Занесенные в судопроизводство требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о взыскании и исполнении зарегистрированных прав:		данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
10	Приоритетность и сведения о наличии существующих, но не зарегистрированных в Едином государственном реестре недвижимости (в Едином государственном реестре недвижимости) ограничений права (обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости):		отсутствуют

подпись	подпись
М.П.	подпись, фамилия

2023/8/

Лист 5 Лист 1

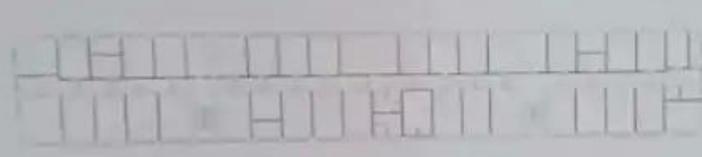
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости:
Центр обслуживания помещений, кадастровый номер по участку нежилая жилая

Помещение
код объекта недвижимости

Лист № 1 из всего 1	Всего листов раздела 1	Всего разделов 1	Всего листов выписки 1
24.12.2021г.			
Кадастровый номер: 72:24:0701001:3154	Помар знака (знаков): 04		

Схема размещения помещений

Участок
нежилая жилая



Масштаб: 1

подпись	подпись	подпись, фамилия
С.И.		

2023/8/2

**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, 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 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. /А.Р. Мамелова/	М.П. /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



Диплом эксперта-оценщика



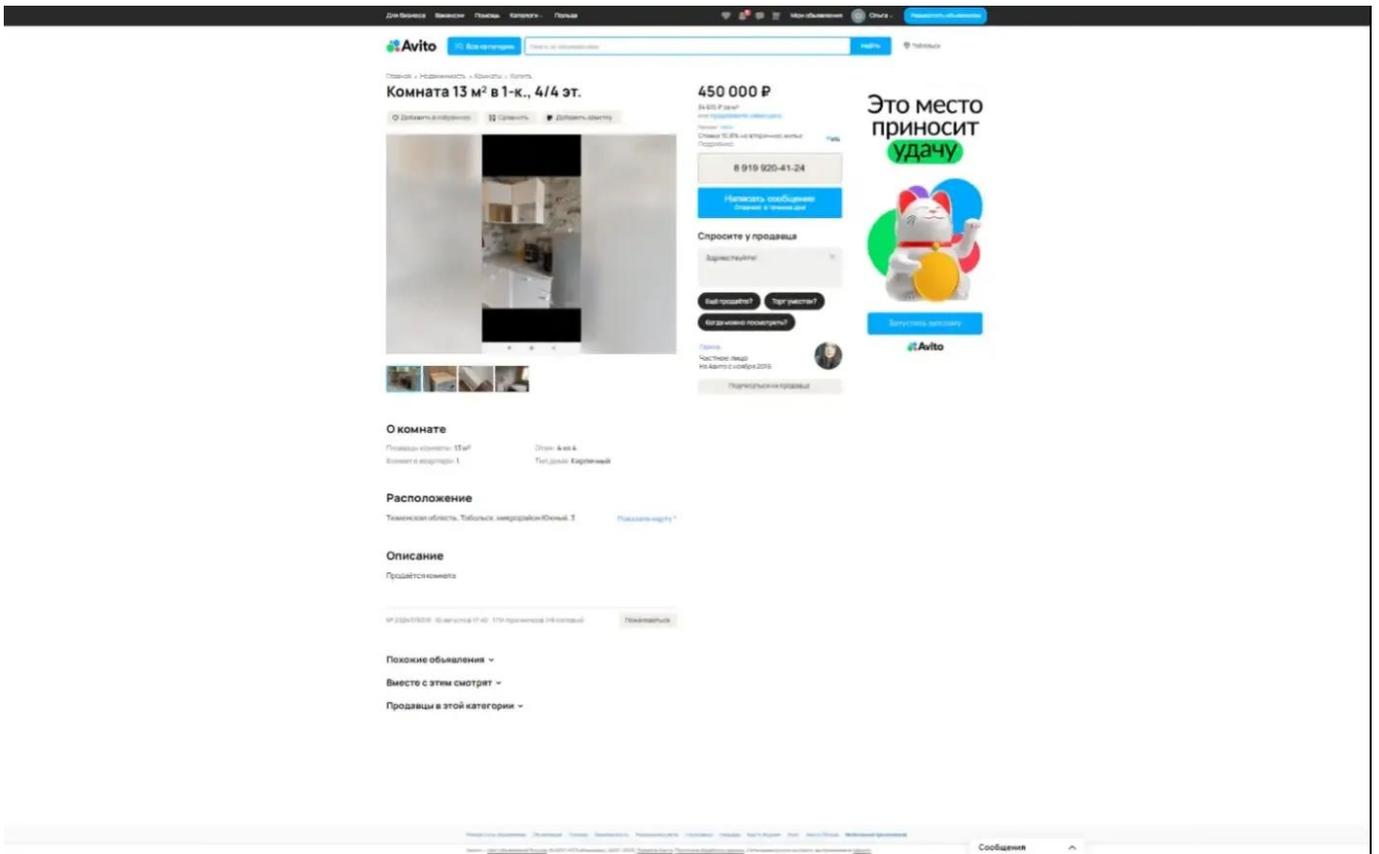
Диплом эксперта-техника



Сертификат соответствия судебного эксперта



Сертификат соответствия судебного эксперта



Объект-аналог №3