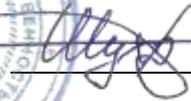




ООО «ЦЕНТР СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ»
454014, г. Челябинск, ул. Ворошилова, д. 35, оф. 3-1
8 (800) 550-10-92 | www.cse7.ru | e-mail: expertall@mail.ru
ОГРН 1117447014354 ИНН 7447197991 КПП 745101001
р/с 40702810938130000049 в Филиале «Екатеринбургский» АО
«АЛЬФАБАНК» г. Екатеринбург, БИК 046577964, к/с 30101810100000000964



Утверждаю, директор


Шуховцев К.В.
18.09.2023г.

Выписка из отчета №1809231610

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Здание, расположенное на земельном участке: назначение здания: жилое, площадь здания: 77,3 кв.м, кадастровый номер здания: 22:54:030304:3578, площадь участка: 1178 кв.м, кадастровый номер участка: 22:54:030310:85, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование участка: Для ведения личного подсобного хозяйства, адрес: Алтайский край, р-н. Усть-Калманский, с. Усть-Калманка, ул. Мирная, д. 16, кв. 2, доля в праве: 1/5.

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	Касымов Иван Гариевич

Основные параметры объекта оценки

Наименование параметра	Значение параметра
Квартира, расположенная на земельном участке	
назначение	жилое
площадь	77,3 кв.м
кадастровый номер квартиры	22:54:030304:3578
площадь участка	1178 кв.м
кадастровый номер участка	22:54:030310:85
категория земель	земли населенных пунктов
разрешенное использование участка	Для ведения личного подсобного хозяйства
адрес	Алтайский край, р-н. Усть-Калманский, с. Усть-Калманка, ул. Мирная, д. 16, кв. 2
доля в праве	1/5

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.: 356 427,98 руб.
- затратным подходом, руб.: 0,00

Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость, руб./кв.м: 4 610,97 руб.

Рыночная стоимость объекта оценки, руб.: **356 427,98 руб.**

Результатом оценки является величина рыночной стоимости объекта оценки, определенная по состоянию на 18.09.2023г. в размере:

356 427,98 руб. (триста пятьдесят шесть тысяч четыреста двадцать семь рублей девяносто восемь копеек),

включая стоимость 1/5 доли в праве на объект оценки:

71 285,60 руб. (семьдесят одна тысяча двести восемьдесят пять рублей шестьдесят копеек).

Рыночная стоимость земельного участка в стоимости домовладения (23% согласно данным <https://statrielt.ru>) по состоянию на 18.09.2023г., составляет:

81 978,44 руб. (восемьдесят одна тысяча девятьсот семьдесят восемь рублей сорок четыре копейки)

включая стоимость 1/5 доли в праве на земельный участок:

16 395,69 руб. (шестнадцать тысяч триста девяносто пять рублей шестьдесят девять копеек)

Рыночная стоимость квартиры без стоимости земельного участка по состоянию на 18.09.2023г., составляет:

274 449,54 руб. (двести семьдесят четыре тысячи четыреста сорок девять рублей пятьдесят четыре копейки)

включая стоимость 1/5 доли в праве на квартиру:

54 889,91 руб. (пятьдесят четыре тысячи восемьсот восемьдесят девять рублей девяносто одна копейка)

Оценщик:

Шуховцев Кирилл Вячеславович



Здание, расположенное на земельном участке				
Описание объекта оценки	Здание, расположенное на земельном участке: назначение здания: жилое, площадь здания: 77,3 кв.м, кадастровый номер здания: 22:54:030304:3578, площадь участка: 1178 кв.м, кадастровый номер участка: 22:54:030310:85, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование участка: Для ведения личного подсобного хозяйства, адрес: Алтайский край, р-н. Усть-Калманский, с. Усть-Калманка, ул. Мирная, д. 16, кв. 2, доля в праве: 1/5.			
Параметры и корректировки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Информация о предложениях объектов-аналогов				
Дата предложения	Дата оценки: 18.09.2023 г.	25.08.2023 г.	23.08.2023 г.	26.08.2023 г.
Ссылка на объявление:		https://www.avito.ru/aleysk/doma_dachi_kottedzhi/dom_72m_na_uchastke_8sot._2951052813	https://www.avito.ru/aleysk/doma_dachi_kottedzhi/dom_684m_na_uchastke_15sot._3096289795	https://www.avito.ru/shipunovo/doma_dachi_kottedzhi/dom_582m_na_uchastke_10sot._3085936847
Цена предложения, руб.:		350 000,00	350 000,00	350 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
Параметр: площадь здания, кв.м	77,3	72	68,4	58,2
Параметр: площадь участка	1178	800	1500	1000
Параметр: категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Параметр: разрешенное использование участка	Для ведения личного подсобного хозяйства	Для ведения личного подсобного хозяйства	Для ведения личного подсобного хозяйства	Для ведения личного подсобного хозяйства
Параметр: адрес	Алтайский край, р-н. Усть-Калманский, с. Усть-Калманка, ул. Мирная, д. 16, кв. 2	Алтайский край, Алейский р-н, Краснопартизанский сельсовет, пос. Бориха, Партизанская ул., 42	Алтайский край, Алейский р-н, с. Плотавы	Алтайский край, Шипуновский р-н, Тугозвоновский сельсовет, с. Тугозвоново, Совхозная ул.
Корректировки				
Корректировка на уторговывание, %:		13,50	13,50	13,50
Цена после уторговывания, руб.:		302 750,00	302 750,00	302 750,00
Удельные единицы по параметру площадь здания, кв.м	77,3	72	68,4	58,2
Цена за удельную единицу, руб.:		4 204,86	4 426,17	5 201,89
			Средняя стоимость удельной единицы, руб.:	4 610,97
			Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:	356 427,98
			Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:	4 610,97
			Рыночная стоимость земельного участка в стоимости домовладения (23% согласно данным https://statrielt.ru), руб.	81 978,44
			Рыночная стоимость дома без стоимости земельного участка, руб.	274 449,54



Фото №1.



Фото №2.



Фото №3.



Фото №4.



Фото №5.



Фото №6.



Фото №7.

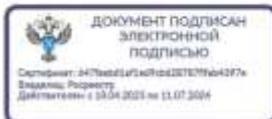


Фото №8.

Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	22-54:030310:85

Сведения об основных характеристиках объекта

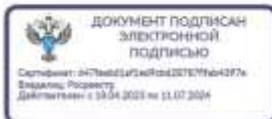
Номер кадастрового квартала	22-54:030310
Дата присвоения кадастрового номера	20.08.2005
Ранее присвоенный государственный учетный номер	Данные отсутствуют
Местоположение	Российская Федерация, Алтайский край, район Усть-Калманский, с. Усть-Калманка, ул. Мирная, дом 16-2
Площадь, м ²	1178. Уточненная площадь, погрешность 12.0
Категория земель, к которой отнесен земельный участок	Земли населенных пунктов
Кадастровая стоимость, руб	187243.1
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	22-54:000000:223
Виды разрешенного использования	Для ведения личного подсобного хозяйства
Статус записи об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Кадастровые номера расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости	22-54:000000:223
Сведения о кадастровом инженере	Данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков	Данные отсутствуют
Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения	Данные отсутствуют
Особые отметки	Данные отсутствуют
Получатель выписки	Касымов Иван Гариевич



Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	22:54:030310:85

Сведения о зарегистрированных правах

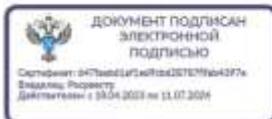
Сведения о правах	<p>Правообладатель (правообладатели): Попова Ирина Владимировна, 23.02.1972 Вид, номер и дата государственной регистрации права: Общая долевая собственность, 1/5, 22-22-39/004/2011-739, 08.11.2011 Документы-основания: Договор купли-продажи с ипотекой в силу закона 01.11.2011 Дата, номер 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 Данные отсутствуют Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: Данные отсутствуют</p> <p>Правообладатель (правообладатели): Попов Виктор Павлович, 04.05.1981 Вид, номер и дата государственной регистрации права: Общая долевая собственность, 1/5, 22-22-39/004/2011-739, 08.11.2011 Документы-основания: Договор купли-продажи с ипотекой в силу закона 01.11.2011 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 Данные отсутствуют Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: Данные отсутствуют</p>
-------------------	---



Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	22:54:030310:85
Сведения о правах	<p> Правообладатель (правообладатели): Касымов Иван Гариевич, 05.08.1990, РОССИЯ, СНИЛС 102-204-736 84, Паспорт гражданина Российской Федерации 01 04 497748 выдан 01.10.2004 Отдел внутренних дел Усть-Калманского района Алтайского края Вид, номер и дата государственной регистрации права: Общая долевая собственность, 1/5, 22-22-39/004/2011-739, 08.11.2011 Документы-основания: Договор купли-продажи с ипотекой в силу закона 01.11.2011 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): Попов Алексей Викторович, 26.05.2003 Вид, номер и дата государственной регистрации права: Общая долевая собственность, 1/5, 22-22-39/004/2011-739, 08.11.2011 Документы-основания: Договор купли-продажи с ипотекой в силу закона 01.11.2011 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 </p>



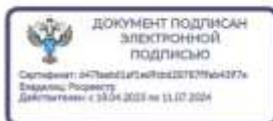
Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	22:54:030310:85
Сведения о правах	<p>участия правообладателя или его законного представителя. Данные отсутствуют</p> <p>Правообладатель (правообладатели): Харламова Евгения Ивановна, 25.06.1997 Вид, номер и дата государственной регистрации права: Общая долевая собственность, 1/5, 22-22-39/004/2011-739, 08.11.2011 Документы-основания: Договор купли-продажи с ипотекой в силу закона 01.11.2011 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): Касимова Валентина Ивановна, 01.05.1947 Вид, номер и дата государственной регистрации права: Собственность, 22-22-04/009/2008-427, 31.07.2008 Документы-основания: Данные отсутствуют Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права: 08.11.2011, 22-22-39/004/2011-739 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): Барков Владимир Васильевич, 29.05.1942</p>



Выписка из отчета №1809231610. Приложения, содержащие использованную информацию.

Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	22:54:030310:85
Сведения о правах	<p>Вид, номер и дата государственной регистрации права: Собственность, 22-01/54-6/2004-478, 29.11.2004</p> <p>Документы-основания: Данные отсутствуют</p> <p>Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права: 31.07.2008, 22-22-04/009/2008-427</p> <p>Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: Данные отсутствуют</p> <p>Заявленные в судебном порядке права требования: Данные отсутствуют</p> <p>Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: Данные отсутствуют</p> <p>Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: Данные отсутствуют</p>
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Не зарегистрировано

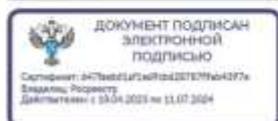
Сведения из Росреестра, предоставленные из ЕГРН для формирования документа, заверены электронной подписью Росреестра. Сам документ заверен электронной подписью Минцифры. Пересылайте документ только с файлом подписи Минцифры в формате sig. Иначе он потеряет юридическую силу



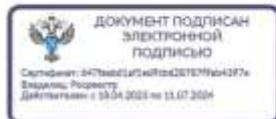
Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	22:54:030304:3578
Статус записи об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки	Данные отсутствуют
Получатель выписки	Касымов Иван Гариевич

Сведения о зарегистрированных правах

Сведения о правах:	<p>Правообладатель (правообладатели): Харламова Евгения Ивановна, 25.06.1997 Вид, номер и дата государственной регистрации права: Общая долевая собственность, 1/5, 22-22-39/004/2011-738, 08.11.2011 Документы-основания: Договор купли-продажи с ипотекой в силу закона 01.11.2011 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): Попов Алексей Викторович, 26.05.2003 Вид, номер и дата государственной регистрации права: Общая долевая собственность, 1/5, 22-22-39/004/2011-738, 08.11.2011 Документы-основания: Договор купли-продажи с ипотекой в силу закона 01.11.2011 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</p>
--------------------	--



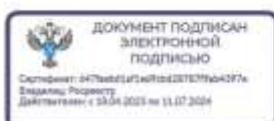
Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	22:54:030304:3578
Сведения о правах	<p>Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: Данные отсутствуют</p> <p>Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: Данные отсутствуют</p> <p>Правообладатель (правообладатели): Попова Ирина Владимировна, 23.02.1972 Вид, номер и дата государственной регистрации права: Общая долевая собственность, 1/5, 22-22-39/004/2011-738, 08.11.2011 Документы-основания: Договор купли-продажи с ипотекой в силу закона 01.11.2011 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</p> <p>Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: Данные отсутствуют</p> <p>Правообладатель (правообладатели): Попов Виктор Павлович, 04.05.1981 Вид, номер и дата государственной регистрации права: Общая долевая собственность, 1/5, 22-22-39/004/2011-738, 08.11.2011 Документы-основания: Договор купли-продажи с ипотекой в силу закона 01.11.2011 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</p> <p>Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: Данные отсутствуют</p>



Выписка из отчета №1809231610. Приложения, содержащие использованную информацию.

Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	22:54:030304:3578
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Не зарегистрировано

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 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 745161001
 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 третья 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.

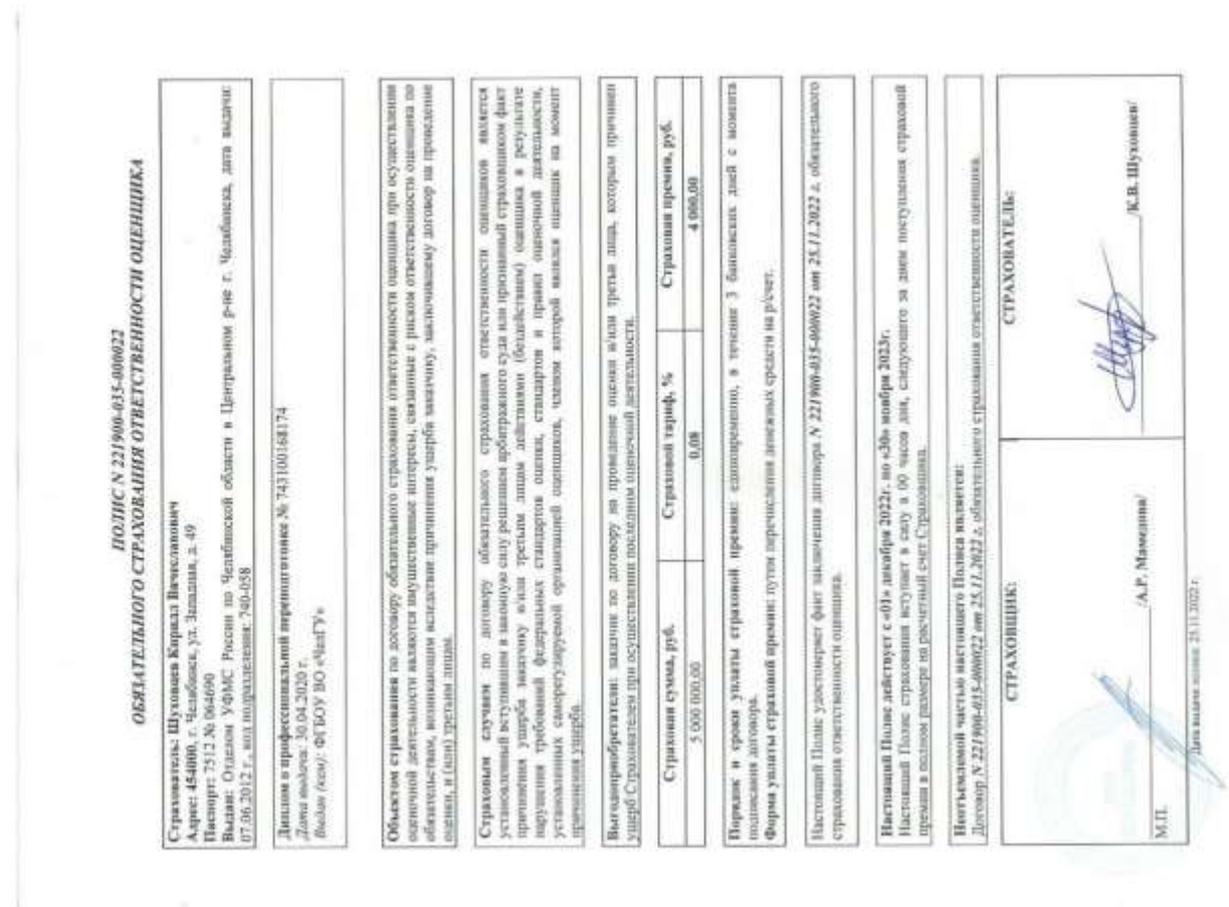
Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:
 Договор N 221900-035-000017 от «06» сентября 2022 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
 М.П. /Р.Р. Валеев/	 М.П. /А.В. Анащенко/

Дата выдачи полиса: «06» сентября 2022 г.



Диплом оценщика



Полис страхования ответственности оценщика



Свидетельство СРО оценщика



Квалификационный аттестат. Оценка недвижимости



Квалификационный аттестат. Оценка движимого имущества



Диплом эксперта-оценщика



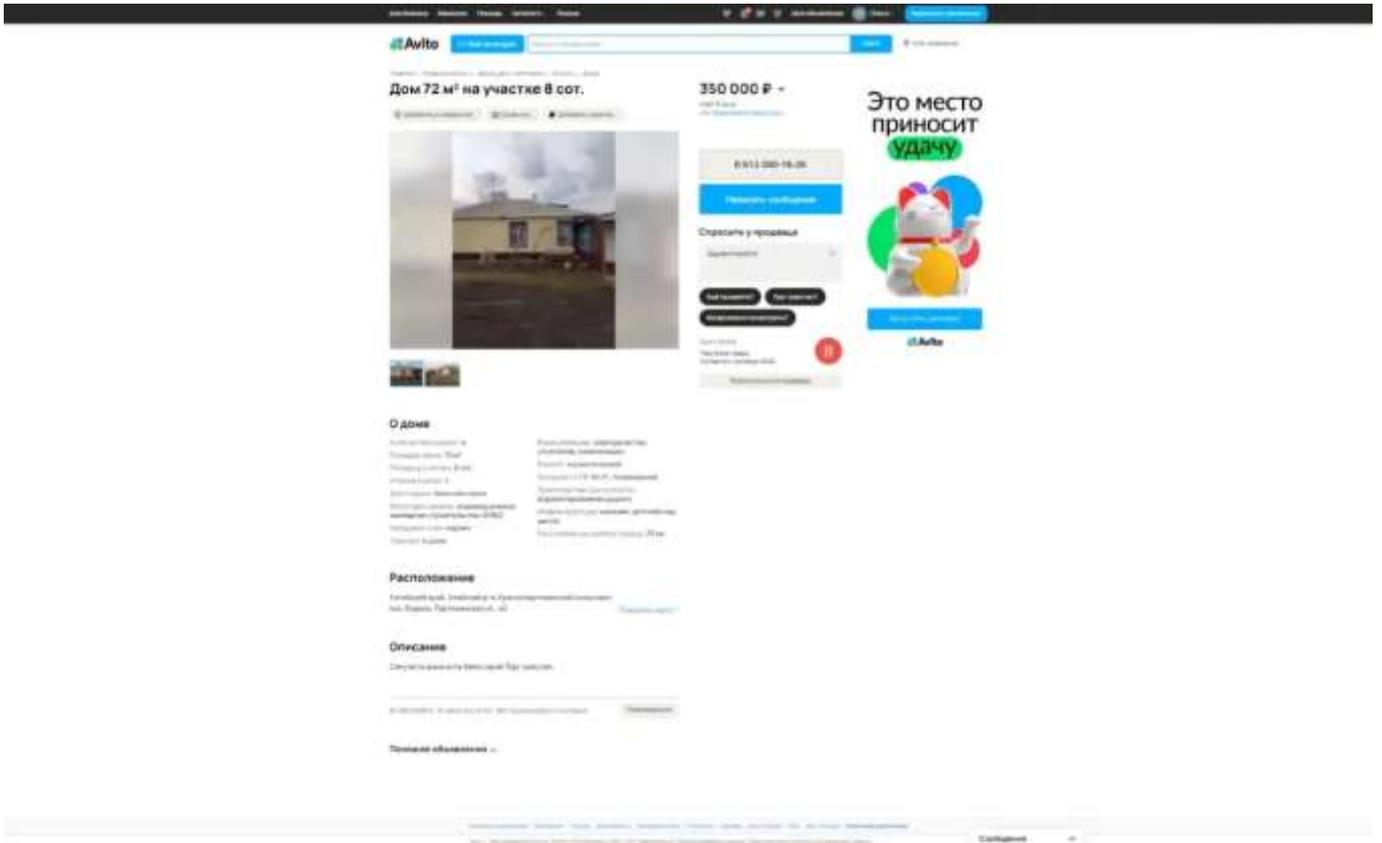
Диплом эксперта-техника



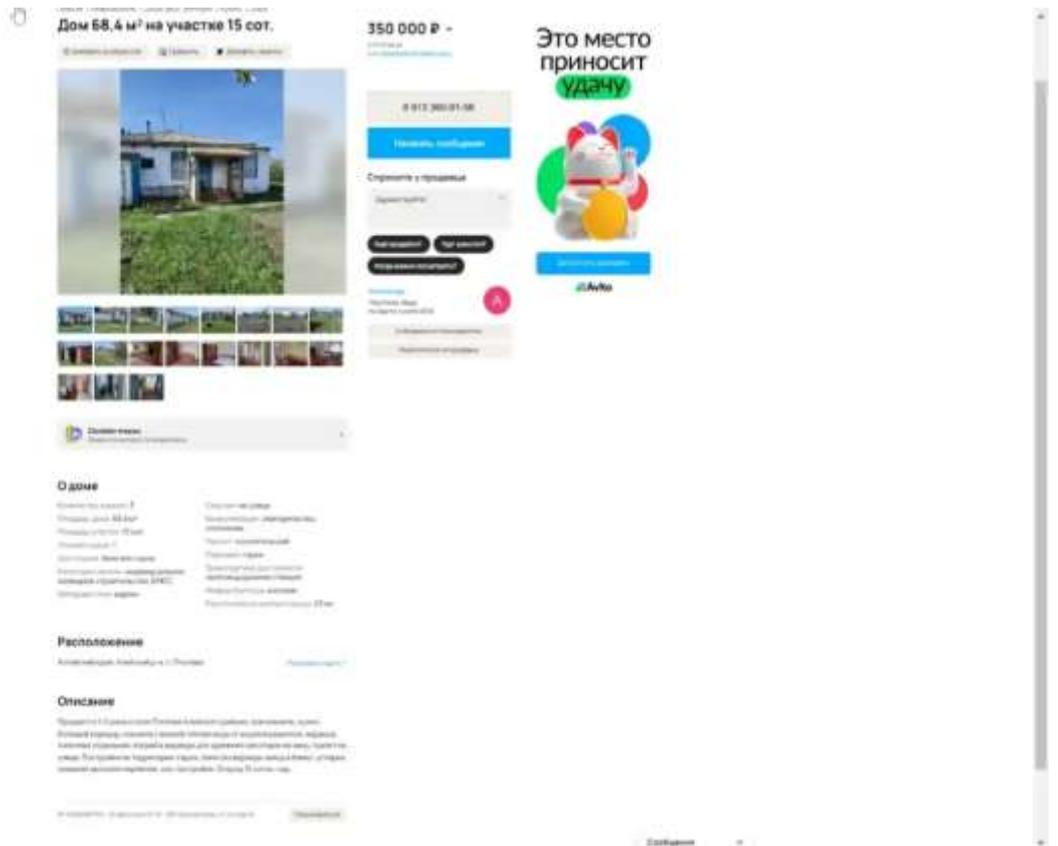
Сертификат соответствия судебного эксперта



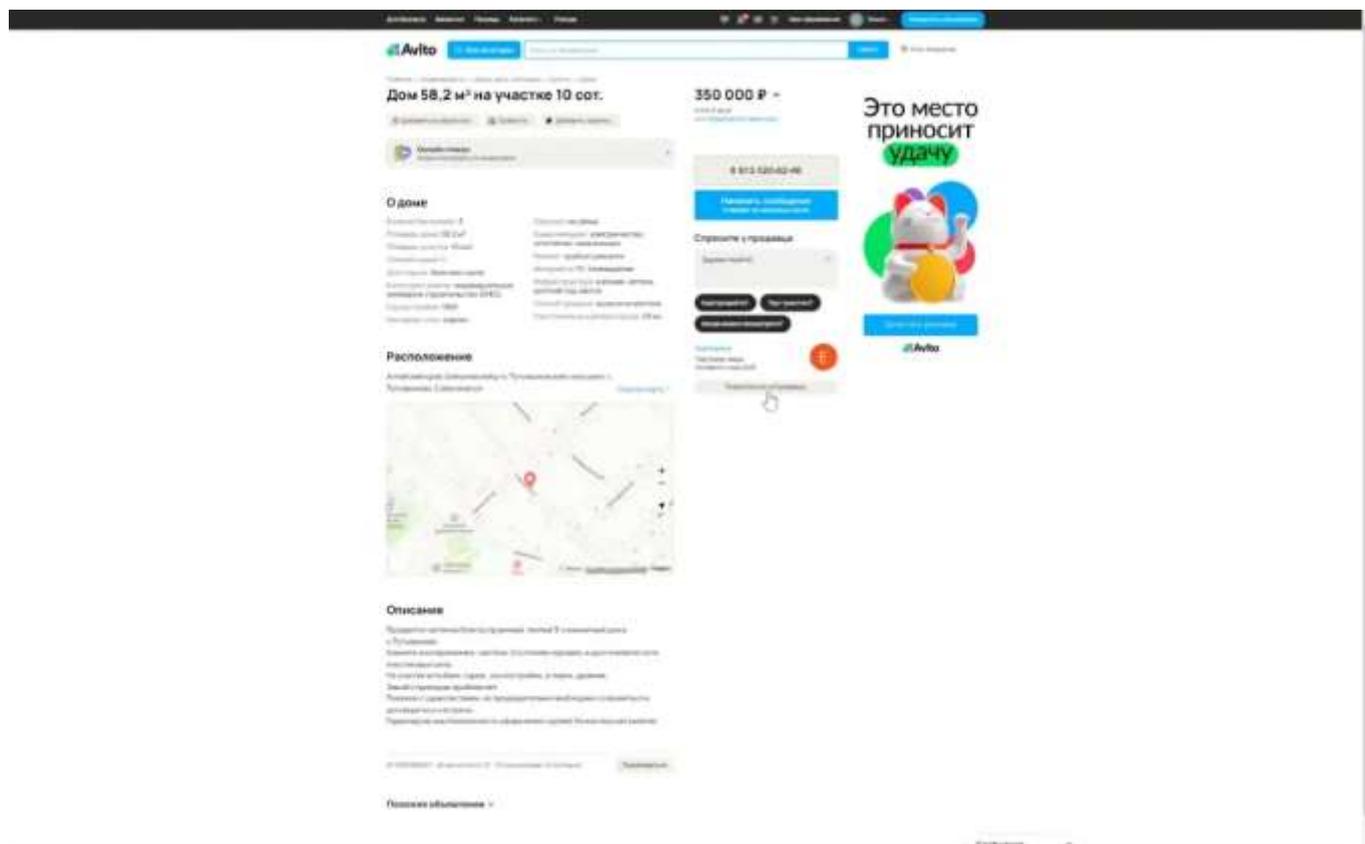
Сертификат соответствия судебного эксперта



Объект-аналог №1



Объект-аналог №2



Объект-аналог №3