



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.
06.03.2024 г.

Выписка из отчета №0603240553

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Жилое помещение: общая площадь: 17,1 кв.м, адрес: Ивановская область, г. Иваново, ул. Профессиональная, д. 37, кв. 19, к. 18, кадастровый номер: 37:24:010325:799, доля в праве: 50/100.

Дата оценки: 06.03.2024 г.

Общая информация

Заказчик	♦ Мякишкова Юлия Николаевна
Правообладатель	♦ Секлетов Михаил Олегович
Особенности проведения осмотра	♦ Осмотр не производился, фотоматериалы не предоставлены. Для оценки принято типичное состояние объекта оценки.
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 29.09.2023 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.• Полис страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности №231900-035-000025 сроком действия с 01.12.2023 по 30.11.2024 г., ПАО "САК "ЭНЕРГОГАРАНТ" на сумму 5 000 000 рублей.• 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	17,1 кв.м
		адрес	Ивановская область, г. Иваново, ул. Профессиональная, д. 37, кв. 19, к. 18
		кадастровый номер	37:24:010325:799
		доля в праве	50/100
		этаж	9
		этажность	9
		материал стен дома	Кирпичные
Дата оценки	♦	06.03.2024 г.	
Результаты оценки, полученные при использовании:	♦	– доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 923 875,72 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	♦	923 875,72 руб. (девятьсот двадцать три тысячи восемьсот семьдесят пять рублей семьдесят две копейки)	



Итоговая рыночная стоимость 50/ 100 доли в праве на объект оценки	♦ 461 937,86руб. (четыреста шестьдесят одна тысяча девятьсот тридцать семь рублей восемьдесят шесть копеек)
---	---

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 06.03.2024 г. составляет:


923 875,72 руб.

(девятьсот двадцать три тысячи восемьсот семьдесят пять рублей семьдесят две копейки),

включая стоимость 50/ 100 доли в праве на объект оценки:

461 937,86руб.

(четыреста шестьдесят одна тысяча девятьсот тридцать семь рублей восемьдесят шесть копеек)

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





Приложение. Расчетная таблица.

Жилое помещение				
Описание объекта оценки	Жилое помещение: общая площадь: 17,1 кв.м, адрес: Ивановская область, г. Иваново, ул. Профессиональная, д. 37, кв. 19, к. 18, кадастровый номер: 37:24:010325:799, доля в праве: 50/100.			
Параметры и корректировки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Информация о предложениях объектов-аналогов				
Дата предложения	Дата оценки: 06.03.2024 г.	20.02.2024 г.	15.02.2024 г.	03.03.2024 г.
Ссылка на объявление:		https://www.avito.ru/ivanovo/komnaty/komnata_171_m_v_8-k_29_et_3398750837	https://www.avito.ru/ivanovo/komnaty/komnata_13_m_v_1-k_99_et_3661274333	https://www.avito.ru/ivanovo/komnaty/komnata_14_m_v_4-k_59_et_3741398080
Цена предложения, руб.:		1 000 000,00	710 000,00	830 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
Параметр: общая площадь, кв.м	17,1	17.1	13	14
Параметр: адрес	Ивановская область, г. Иваново, ул. Профессиональная, д. 37, кв. 19, к. 18	Ивановская обл., Иваново, Профессиональная ул., 33	Иваново, Профессиональная ул., 33	Иваново, Профессиональная ул., 37
Параметр: доля в праве	50/100			
Корректировки				
Корректировка на уторговывание, %:		5,00	5,00	5,00
Цена после уторговывания, руб.:		950 000,00	674 500,00	788 500,00
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	17,1	17.1	13	14
Цена за удельную единицу, руб.:		55 555,56	51 884,62	56 321,43
Параметры, корректируемые по каждому объекту-аналогу в %				
Параметр: этаж	9	2	9	5
Корректировка на этаж		-1,50	0,00	-1,50
Параметр: этажность	9	9	9	9
Корректировка на этажность дома		0,00	0,00	0,00
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:		-1,50	0,00	-1,50
Цена за удельную единицу после процентной корректировки, руб.:		54 722,23	51 884,62	55 476,61
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:				54 027,82
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:				923 875,72
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:				54 027,82



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Москве
полное наименование органа регистрации прав

05.09.2022г.

№ КУВИ-001/2022-153522609

На основании запроса от 05.09.2022, поступившего на рассмотрение 05.09.2022, сообщаем, что правообладателю Секлетов Михаил Олегович; дата рождения: 19.09.1987; Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 2408 № 418183 от 20.11.2008 выдан: ТП УФМС России по ивановской области в гаврило-посадском муниципальном районе ; СНИЛС: 170-135-879 52., в период с 01.01.2019 по 05.09.2022 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1	1.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение	
		Кадастровый номер:	37:24:010325:799	
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Адрес:	Ивановская область, г. Иваново, ул. Профессиональная, д. 37, кв. 19, к. 18	
		Площадь:	17.1	
	1.2	вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность, доля в праве 50/100, в совместной собственности	
		дата государственной регистрации:	03.07.2019	
		номер государственной регистрации:	37:24:010325:799-37/073/2019-5	
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи жилого помещения, выдан 01.06.2019	
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют	
	1.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
		1.3.1	вид:	Ипотека в силу закона
			номер государственной регистрации:	37:24:010325:799-37/073/2019-6
2	2.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение	
		Кадастровый номер:	37:24:010322:2246	
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое помещение	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Местоположение:	Ивановская область, г. Иваново, пр-кт. Текстильщиков, д. 56, кв. 13	
		Площадь:	30.8	
	2.2	вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность, 50/100	
		дата государственной регистрации:	30.10.2001	
		номер государственной регистрации:	37-01/24-56/2001-9	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.



		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи квартиры, выдан 26.10.2001
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	2.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
3	Получатель выписки		Дегтева Арина Евгеньевна, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя Стояна Романа Сергеевича

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации.
Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



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 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 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.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
 _____ /А.Р. Мамедова/ М.П.	 _____ /К.В. Шушопин/ М.П.

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



Диплом оценщика



Квалификационный аттестат. Оценка недвижимости



Квалификационный аттестат. Оценка движимого имущества



Диплом эксперта-оценщика



Диплом эксперта-техника



Сертификат соответствия судебного эксперта



Сертификат соответствия судебного эксперта



Свидетельство СРО оценщика



ПОЛИС N 211906-035-000025
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

Страхователь: Шухомин Юрий Вячеславович
Адрес: 454006, г. Челябинск, ул. Заводная, д. 49
Телефон: 7312 38 064900
Выдан: Челябинск УИФРС Росстат по Челябинской области в Центральном р-не г. Челябинска, дата выдачи: 07.06.2021 г., код подразделения: 2401058

Лицом в профессиональной деятельности № 743100108174
Дата выдачи: 30.04.2020 г.
Выдан (под): ОУБКСУ ВО «СБЭЭГУ»

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются приобретенные по договору, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие заключения ущерба застрахованному, заключенному договору на проведение оценки, и (или) третьим лицам.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщика является умышленный акт или случайное событие, повлекшее возникновение ущерба или причинной страховым фактом признания ущерба застрахованному лицу третьим лицом добросовестным (Бедобверное) оценщиком в результате нарушения требований федерального стандарта оценки стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент признания ущерба.

Выплатой/выплатами: выплаты по договору на протяжении срока действия договора, которыми признаны убытки. Страхователь при осуществлении выплаты оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	Страховой тариф, %	Страховая премия, руб.
5 000 000,00	0,08	4 000,00

Период и сроки уплаты страховой премии: ежеквартально, 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 211906-035-000025 от 22.11.2021 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

Настоящий Полис действует с 01 декабря 2021г. по 30 ноября 2024г.
Настоящий Полис страхования вступает в силу в 00 часов дня, следующего за днем наступления страховой премии в полном размере на расчетный счет Страхователя.

Настоящий чистый выданный Полис во вступил:
Договор N 211906-035-000025 от 22.11.2021 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	СТРАХОВАТЕЛЬ:

Дата выдачи документа: 22 ноября 2021 г.

Полис страхования ответственности оценщика



1 000 000 Р
30.452 кв.м.
Выплата ипотеки и ипотеке
выбрана ипотека

8 961 248-22-00

Позвонить собственнику
Эксперт в оценке недвижимости

Спросите у продавца

Характеристики

Вид комнаты? Тип комнаты? Категория недвижимости?

Агентство
МЕСТНОЕ.РФ
Удобрение недвижимости

Позвонить агентству

Позвонить на квартиру

О комнате
Площадь комнаты: 31 кв.м.
Комнат: 1 комната: 1

Этаж: 2 этаж
Пол: ламинат

Расположение
Новослободский ул., 22
д. 1 - Павловский

Описание
Продать комнату в офисе на Новослободский бульвар в шаговой доступности от метро. Комната имеет просторное пространство. Комната имеет развитую систему отопления, новые шторы, дорогие обои и новый ковролин. Также, имеет гардероб на отдельной стороне для вещей. Хороший вид из окна. Отличная транспортная доступность. Отличная инфраструктура. Отличная отделка, мебель. Собственник работает в ИЖС и планирует продать по цене ниже рыночной. Документы в полном порядке. Документы готовы к работе со дня сделки.

Сообщения

Объект-аналог №1

710 000 Р
34.327 кв.м.
Выплата ипотеки и ипотеке
выбрана ипотека

8 916 405-82-89

Позвонить собственнику
Эксперт в оценке недвижимости

Спросите у продавца

Характеристики

Вид комнаты? Тип комнаты? Категория недвижимости?

Агентство
МЕСТНОЕ.РФ
Удобрение недвижимости

Позвонить агентству

Позвонить на квартиру

О комнате
Площадь комнаты: 33 кв.м.
Комнат: 1 комната: 1

Этаж: 2 этаж
Пол: ламинат

Расположение
Новослободский ул., 22
д. 1 - Павловский

Описание
Продать комнату в офисе на Новослободский бульвар в шаговой доступности от метро. Комната имеет просторное пространство. Комната имеет развитую систему отопления, новые шторы, дорогие обои и новый ковролин. Также, имеет гардероб на отдельной стороне для вещей. Хороший вид из окна. Отличная транспортная доступность. Отличная инфраструктура. Отличная отделка, мебель. Собственник работает в ИЖС и планирует продать по цене ниже рыночной. Документы в полном порядке. Документы готовы к работе со дня сделки.

Сообщения

Объект-аналог №2



Комната 14 м² в 4-к., 5/9 эт.

Добавить описание Добавить фото Добавить видео



О комнате

Площадь комнаты: 14 м² Этаж: 5/9
Площадь квартиры: 47 м² Тип объекта: Квартира

Расположение

Москва, Профсоюзный ул., 21
д. 10, подъезд 4

Описание

Продать комнату 14 кв. м в 4-х комнатной квартире. Комната из угловой спальни, полтора балкона. Очень тихая квартира, полностью оборудована. Все документы готовы к продаже. Звоните!

ОБЪЕКТ - чистый, хорошо освещен, на тихой улице.

Вы просматриваете не полную историю объявлений. Вы можете подписаться, чтобы получать уведомления об актуальных объявлениях и услугах.

830 000 Р

8 915 810-04-07

Ирина
Ирина
Ирина

Позвоните и мы поможем

Степан

Это место приносит удачу



Авто



Автокредит до 8 000 000 Р всегда под рукой

Сообщения

Объект-аналог №3

Описание

Продать комнату 14 кв. м в 4-х комнатной квартире. Комната из угловой спальни, полтора балкона. Очень тихая квартира, полностью оборудована. Все документы готовы к продаже. Звоните!

ОБЪЕКТ - чистый, хорошо освещен, на тихой улице.

Вы просматриваете не полную историю объявлений. Вы можете подписаться, чтобы получать уведомления об актуальных объявлениях и услугах.

Комната (14 м²) - раздельно-отдельно-отдельно, раздельная ванная, санузел, полтора балкона в 4-х комнатной квартире. В квартире есть все необходимое для проживания: мебель, техника, бытовая техника. В квартире есть все необходимое для проживания: мебель, техника, бытовая техника. В квартире есть все необходимое для проживания: мебель, техника, бытовая техника.

В квартире есть все необходимое для проживания: мебель, техника, бытовая техника. В квартире есть все необходимое для проживания: мебель, техника, бытовая техника.

В квартире есть все необходимое для проживания: мебель, техника, бытовая техника. В квартире есть все необходимое для проживания: мебель, техника, бытовая техника.

830 000 Р

8 915 810-04-07

Ирина
Ирина
Ирина

Позвоните и мы поможем

Степан



Автокредит до 8 000 000 Р всегда под рукой

Сообщения

Объект-аналог №3