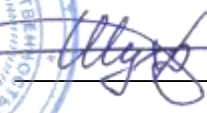




ООО «ЦЕНТР СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ»
454014, г. Челябинск, ул. Ворошилова, д. 35, оф. 3-1
8 (800) 550-10-92 | www.cse7.ru | e-mail: expertall@mail.ru
ОГРН 1117447014354 ИНН 7447197991 КПП 745101001
р/с 40702810938130000049 в Филиале «Екатеринбургский» АО
«АЛЬФАБАНК» г. Екатеринбург, БИК 046577964, к/с 30101810100000000964



Утверждаю, директор


Шуховцев К.В.
07.02.2024 г.

Выписка из отчета №0702240783

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Жилое помещение: общая площадь: 17,6 кв.м, адрес: Калужская область, г.Калуга, ул.Валентины Никитиной, д.47, кв.5, кадастровый номер: 40:26:000143:641, доля в праве: 1/4.

Дата оценки: 07.02.2024 г.

Общая информация

Заказчик	♦ Кудашева Елизавета Владимировна
Правообладатель	♦ Лачихина Марина Михайловна
Особенности проведения осмотра	♦ Осмотр не производился, фотоматериалы предоставлены заказчиком.
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 –



	<p>инженер.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Высшее юридическое, окончил Южно-Уральский государственный университет, квалификация – бакалавр. • 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	17,6 кв.м
		адрес	Калужская область, г.Калуга, ул.Валентины Никитиной, д.47, кв.5
		кадастровый номер	40:26:000143:641
		доля в праве	1/4
		этаж	2
		этажность	5
		материал стен дома	Кирпичные
состояние отделки объекта	Требует косметического ремонта		
Дата оценки	♦	07.02.2024 г.	
Результаты оценки, полученные при использовании:	♦	– доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 530 938,32 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	♦ 530 938,32 руб. (пятьсот тридцать тысяч девятьсот тридцать восемь рублей тридцать две копейки)
Итоговая рыночная стоимость 1/4 доли в праве на объект оценки	♦ 132 734,58руб. (сто тридцать две тысячи семьсот тридцать четыре рубля пятьдесят семь копеек)

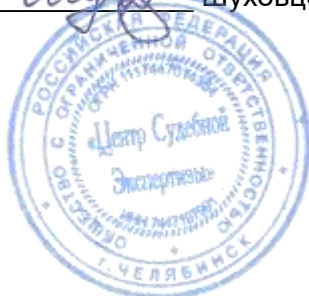
Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 07.02.2024 г. составляет:

530 938,32 руб.
(пятьсот тридцать тысяч девятьсот тридцать восемь рублей тридцать две копейки),

включая стоимость 1/4 доли в праве на объект оценки:

132 734,58руб.
(сто тридцать две тысячи семьсот тридцать четыре рубля пятьдесят семь копеек)

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





Приложение. Расчетная таблица.

Жилое помещение				
Описание объекта оценки	Жилое помещение: общая площадь: 17,6 кв.м, адрес: Калужская область, г.Калуга, ул.Валентины Никитиной, д.47, кв.5, кадастровый номер: 40:26:000143:641, доля в праве: 1/4.			
Параметры и корректировки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Информация о предложениях объектов-аналогов				
Дата предложения	Дата оценки: 07.02.2024 г.	06.02.2024 г.	01.02.2024 г.	30.01.2024 г.
Ссылка на объявление:		https://www.avito.ru/kaluga/komnaty/komnata_177_m_v_1-k_45_et_3741310736	https://www.avito.ru/kaluga/komnaty/komnata_18_m_v_4-k_25_et_3208869483	https://www.avito.ru/kaluga/komnaty/komnata_18_m_v_4-k_25_et_3265374697
Цена предложения, руб.:		650 000,00	680 000,00	649 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
Параметр: общая площадь, кв.м	17,6	17.7	18	18
Параметр: адрес	Калужская область, г.Калуга, ул.Валентины Никитиной, д.47, кв.5	Калуга, ул. Валентины Никитиной, 47	Калуга, улица Валентины Никитиной, 34	Калужская обл., Калуга, ул. Валентины Никитиной, 43
Параметр: доля в праве	1/4			
Корректировки				
Корректировка на уторговывание, %:		10,00	10,00	10,00
Цена после уторговывания, руб.:		585 000,00	612 000,00	584 100,00
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	17,6	17.7	18	18
Цена за удельную единицу, руб.:		33 050,85	34 000,00	32 450,00
Параметры, корректируемые по каждому объекту-аналогу в %				
Параметр: этаж	2	4	2	2
Корректировка на этаж		0,00	0,00	0,00
Параметр: этажность	5	5	5	5
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:		0,00	0,00	0,00
Цена за удельную единицу после процентной корректировки, руб.:		33 050,85	34 000,00	32 450,00
Корректировки, на каждый объект-аналог в рублях				
Корректировка на состояние отделки объекта		-3 000,00	-3 000,00	-3 000,00
Итоговая денежная корректировка на каждый аналог, руб.:		-3 000,00	-3 000,00	-3 000,00
Цена за удельную единицу после денежной корректировки, руб.:		30 050,85	31 000,00	29 450,00
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:				30 166,95
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:				530 938,32
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:				30 166,95



Выписка из отчета №0702240783. Фототаблица



Фото №1.



Фото №2.



Фото №3.



Фото №4.



Фото №5.



Фото №6.

Серийный номер и срок действия ключа проверки ЭП, выдан: №20946797463481007a3451a0078, 10.08.2023
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ. Дата составления: 13.03.2023 12:08:01

Лист 1

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

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Калужской области
полное наименование органа регистрации прав

03.03.2023г.

№ КУВИ-001/2023-53550749

На основании запроса от 02.03.2023, поступившего на рассмотрение 02.03.2023, сообщаем, что правообладателем Лачихина Марина Михайловна; дата рождения: 17.06.1972; Паспорт гражданина РФ серия: 2917 № 809720 от 27.06.2017 выдан: ОТДЕЛОМ УФС РОССИИ ПО КАЛУЖСКОЙ ОБЛАСТИ В ГОР. КАЛУГЕ; СНИЛС: 110-468-185 26; адрес места жительства или места пребывания: 248021, Калужская обл, г Калуга, ул Московская, д. 127, кв. 16; предыдущие фамилия и/или имя, и/или отчество: ; предыдущий(ие) документ(ы), удостоверяющий(ие) личность: Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 2903 № 704166 от 18.04.2003., в период с 01.09.1999 по 03.03.2023 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1	1.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение	
		Кадастровый номер:	40:26:000143:641	
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Адрес:	Калужская область, г.Калуга, ул.Валентины Никитиной, д.47, кв.5	
		Площадь:	17.6	
	1.2	вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность 1/4	
		дата государственной регистрации:	19.08.2008	
		номер государственной регистрации:	40-40-01/034/2008-987	
		основание государственной регистрации:	Договор на передачу квартиры (комнат) в собственность граждан, № Л-51942/О, выдан 04.06.2008	
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют	
	1.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
		1.3.1	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	40:26:000143:641-40/104/2022-4
		1.3.2	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	40:26:000143:641-40/104/2022-3
		1.3.3	вид:	Запрещение регистрации
номер государственной регистрации:	40:26:000143:641-40/056/2020-1			

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		
Составил: Светлана Вера Александровна Центр "Мои Документы", г. Калуга, ул. Ленина 248000, Калужская обл, г. Калуга, ул. Давыда, д. 126, офис 1		

Дата составления: 13.03.2023 12:08:01

Серийный номер и срок действия копии проверки ЭП, кому выдан: №3094679746/сайте180747476/6678, 10.08.2023
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ. Дата составления: 13.03.2023 12:08:01

Лист 2

2	2.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение	
		Кадастровый номер:	40:26:000230:2254	
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Адрес:	Калужская обл., г. Калуга, ул. Московская, д. 127, кв. 16	
		Площадь:	30	
	2.2	вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность 1/2	
		дата государственной регистрации:	12.10.2016	
		номер государственной регистрации:	40-40/001-40/001/064/2016-926/2	
		основание государственной регистрации:	Договор передачи жилого помещения в собственность гражданина (граждан) в порядке приватизации, № Л-85792, выдан 12.09.2016	
	2.3	дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют	
		Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
		2.3.1	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	40:26:000230:2254-40/104/2022-4
		2.3.2	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	40:26:000230:2254-40/104/2022-3
		2.3.3	вид:	Запрещение регистрации
номер государственной регистрации:	40:26:000230:2254-40/056/2020-1			
3	Получатель выписки		Лачихина Марина Михайловна	

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории субъектов(а) Российской Федерации, указанных(ого) Вами в запросе. 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.

г. КАЛУГА

Составил: Савкина Верн Александровна
Центр "Моя Документы": г. Калуга, ул. Ленина 248000, Калужская обл г. Калуга, ул. Ленина, д. 226, стр. 1

Дата составления: 13.03.2023 12:08:01



**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.

<p>СТРАХОВЩИК:</p>  <p>М.П. _____ /А.Р. Мамедова/</p>	<p>СТРАХОВАТЕЛЬ:</p>  <p>М.П. _____ /К.В. Шушопин/</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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 Вячеславич
Адрес: 454006, г. Челябинск, ул. Заводная, д. 49
Телефон: 7312 38 064900
Выдан: Челябинск, УРФСР, Россия по Челябинской области в Центральном р-не г. Челябинска, дата выдачи: 07.06.2023 г., код подразделения: 2401058

Договор в профессиональной перепечатке № 743100109174
Дата выдачи: 30.04.2020 г.
Выдан (подп.): ОУББОУ ВО «СБЭГУ»

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 приобретения ущерба за счет, заключенному договору на проведение оценки, и (или) третьим лицам.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщика является умышленный поступок и/или иное решение арбитражного суда или правовой организацией факт причинения ущерба третьему лицу третьим лицом (бездействие) оценщика в результате нарушения требований федерального стандарта оценки стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент проведения оценки.

Выплатой/выплатами: является по договору на проведение оценки и/или третья лица, которым причинен ущерб. Страхователь при осуществлении выплаты оценочной деятельности.



Страховая сумма, руб.	Страховый 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 22.11.2023 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

Настоящий Полис действует с 01 декабря 2023г. по 30 ноября 2024г.
Настоящий Полис страхования действует в силу в 00 часов 00 мин, следующего за днем наступления страховой премии в полном размере на расчетный счет Страховщика.

Настоящий чистый изданный Полис во вступил в силу.
Договор N 211906-035-000025 от 22.11.2023 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

<p>СТРАХОВЩИК:</p>  <p>М.П. ОУББОУ ВО «СБЭГУ» А.Р. Мясоева</p>	<p>СТРАХОВАТЕЛЬ:</p>  <p>Ю.В. Шухомин</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Полис страхования ответственности оценщика



Объект-аналог №1

Объект-аналог №2

