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 Эксперинай Шуховцев К.В. 19.12.2023 г.

Выписка из отчета № 1912231913

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Квартира, общая площадь: 33,4 кв.м, кадастровый номер: 66:63:0101003:554, адрес: Свердловская область, р-н. Сухоложский, г. Сухой Лог, ул. Гоголя, д. 21а, кв. 105. Доля в праве: 1/2 доля в праве в совместной собственности. Дата оценки: 19.12.2023г.

Общая информация

Заказчик	♦ Сергиенко Светлана Данисовна	
Правообладатель	◆ Бобрина Екатерина Юрьевна	
Особенности проведения осмотра	♦ Осмотр не производился, фотоматериалы предоставлены Заказчиком.	
Исполнитель	 ◆ ООО «Центр Судебной Экспертизы» 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 28.09.2023 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 • 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. Высшее техническое образование, окончил Челябинскую государственную агроинженерную академию, квалификация — инженер. Высшее юридическое, окончил Южно-Уральский государственный университет, квалификация — бакалавр.	



Объект оценки

ООО «ЦЕНТР СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ»

- 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, экспертоценщик.
- Сертификат соответствия судебного эксперта » НИИ СЭИС № РОСС RU.32147.04БРЕ0.01.21969 по направлению «Судебная оценочная экспертиза».
- 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.
- 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.

Значение параметра

Основные факты и выводы

Наименование параметра

	•	У раптира		
		Квартира		
		кадастровый номер	66:63:0101003:554	
		общая площадь, кв.м	33,4	
		адрес	Свердловская область, р-н. Сухоложский, г. Сухой Лог, ул. Гоголя, д. 21а, кв. 105	
		этаж	1	
		этажность	5	
		материал стен дома	5	
		год постройки	железобетонные	
		доля в праве	1/2 доля в праве в совместной собственности	
Дата оценки	+ 1	9.12.2023г.		
Результаты оценки, полученные при	 ◆ – доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 564 600,00 руб. 			
использовании:	– затратного подхода: не применялся			
Согласование результатов		Не требуется в связи с ис оценке	пользованием только одного подхода к	
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки		564 600,00 рублей (пятьс рублей)	от шестьдесят четыре тысячи шестьсот	

Таким образом, рыночная стоимость 1/2 доли в праве в совместной собственности на объект оценки на 19.12.2023г., составляет:

564 600,00 рублей (пятьсот шестьдесят четыре тысячи шестьсот рублей)

Оценщик: Шуховцев Кирилл Вячеславович



ООО «ЦЕНТР СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ»

Приложение. Расчетная таблица.

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
		https://www.avito.ru/suhoy_log/k	https://www.avito.ru/suhoy_log/k	https://www.avito.ru/suhoy_log/k
Источник информации		vartiry/1-	vartiry/1-	vartiry/1-
источник информации		kkvartira_348_m_55_et2304	kkvartira_348_m_35_et3491	kkvartira_335_m_35_et3491
		632071	332194	134084
Стоимость кв.м		1 400 000	1 400 000	1 400 000
Общая площадь, кв.м	33,4	34,8	34,8	33,5
Стоимость, руб./кв.м		40 229,89	40 229,89	41 791,04
Адрес	Свердловская область, р-н. Сухоложский, г. Сухой Лог, ул. Гоголя, д. 21а, кв. 105	Свердловская область, Сухой Лог, ул. Гоголя, 21A	Свердловская область, Сухой Лог, ул. Гоголя, 21А	Свердловская область, Сухой Лог, ул. Гоголя, 13
Поправочный коэффициент на местоположение		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		40 229,89	40 229,89	41 791,04
Дата действия цены	19.12.2023г.	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Поправочный коэффициент на условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки)		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		40 229,89	40 229,89	41 791,04
Поправочный коэффициент на условия рынка (скидки к ценам предложений)		0,94	0,94	0,94
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		37 816,10	37 816,10	39 283,58
Условия финансирования состоявшейся или	0	Оплата немедленно и в	Оплата немедленно и в	Оплата немедленно и в
предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Оплата немедленно и в полном объеме	полном объеме	полном объеме	полном объеме
Поправочный коэффициент на условия финансирования		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		37 816,10	37 816,10	39 283,58
Передаваемые имущественные права,	Собственность без	Собственность без	Собственность без	Собственность без
ограничения (обременения) этих прав	ограничений и обременений права	ограничений и обременений права	ограничений и обременений права	ограничений и обременений права
Поправочный коэффициент на передаваемые имущественные права		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		37 816,10	37 816,10	39 283,58
Общая площадь, кв.м	33,4	34,8	34,8	33,5
Поправочный коэффициент на масштаб	·	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		37 816,10	37 816,10	39 283,58
Материал стен дома	ж/б	ж/б	ж/б	кирпич
Поправочный коэффициент на материал стен дома		1	1	0,95
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		37 816,10	37 816,10	37 319,40



помещение, руб. (округл.)

ООО «ЦЕНТР СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ»

Приложение. Расчетная таблица.

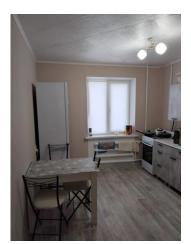
Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Этаж/Этажность дома	1/5	5/5	3/5	3/5
Поправочный коэффициент на этаж		0,96	0,92	0,92
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		36 303,46	34 790,81	34 333,85
Физическое состояние	Требуется частичное проведение косметического ремонта	Простая отделка	простая отделка	простая отделка
Поправочный коэффициент на физическое состояние		0,96	0,96	0,96
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		34 851,32	33 399,18	32 960,50
Кол-во внесенных корректировок		3	3	4
Весовые коэффициенты		0,4	0,4	0,3
Значение, рублей		12 673,21	12 145,16	8 989,23
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	33 807,59			
Рыночная стоимость жилого помещения, руб. (округл.)	1 129 200,000			
Рыночная стоимость 1/2 доли в праве общей совместной собственности на жилое	564 600,00			

ПРИЛОЖЕНИЕ 1









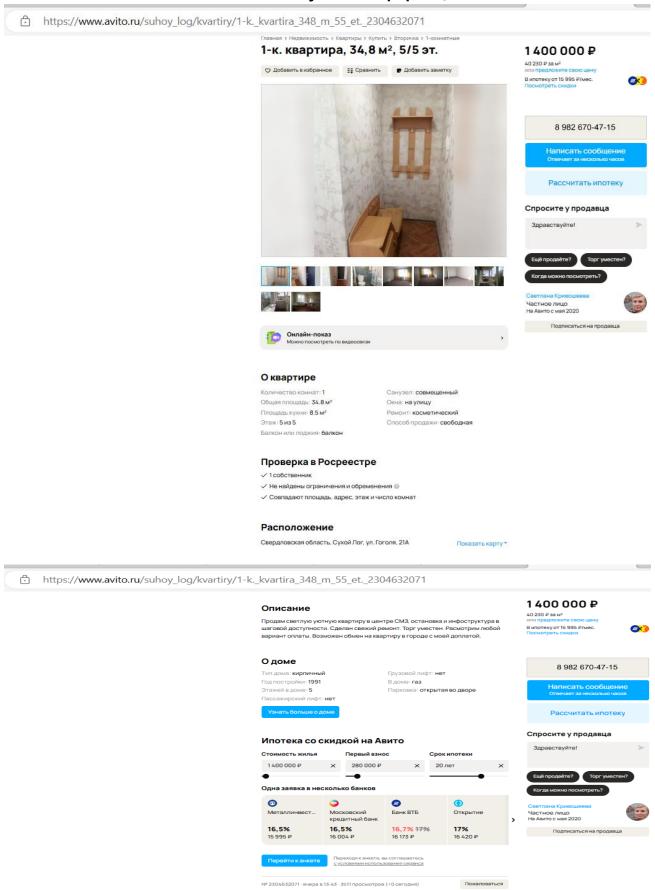


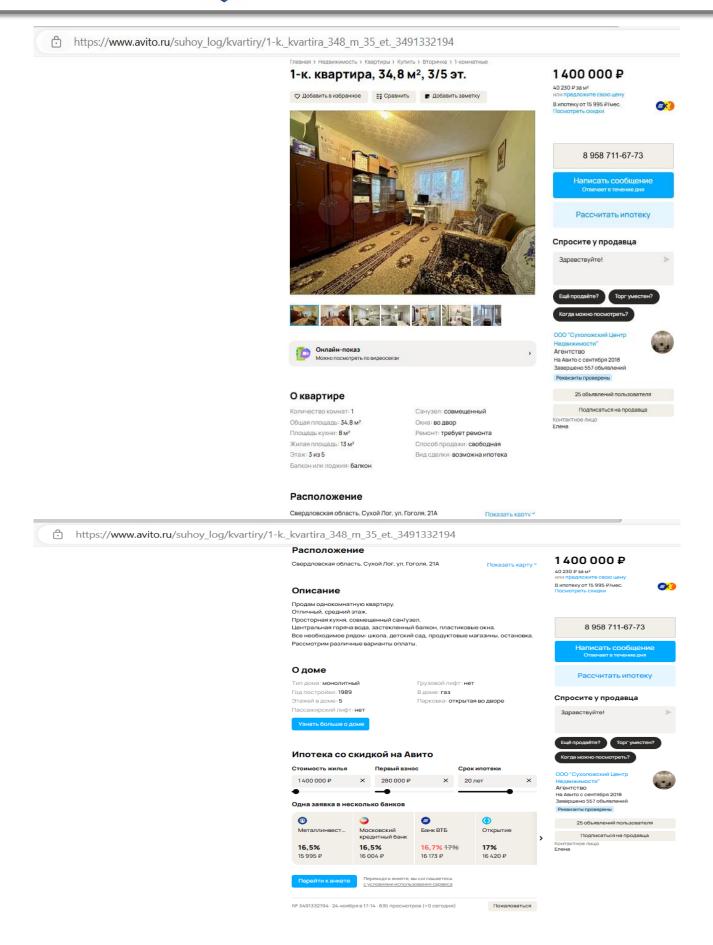




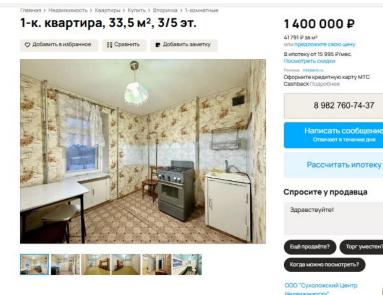
ПРИЛОЖЕНИЕ 2

Копии используемой информации









О квартире

Количество комнат: 1 Общая площадь: 33.5 м² Площадь кухни: 7 м² Жилая площадь: 17 м² Этаж: 3 из 5 Балкон или лоджия: балкон Санузел: совмещенный Окна: во двор Ремонт: требует ремонта Способ продажи: свободная

Проверка в Росреестре

- 2 собственника или больше
- Не найдены ограничения и обременения ()
- ✓ Совпадают площадь, адрес, этаж и число комнат

Расположение

Свердловская область, Сухой Лог, ул. Гоголя, 13

Показать карту *

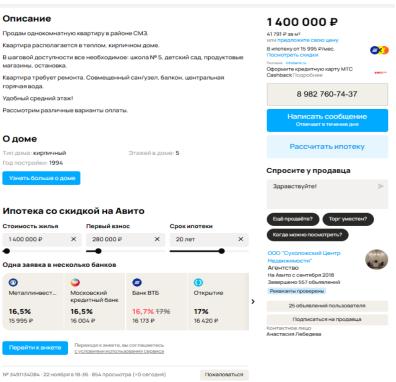
Агентство

Реквизиты проверены

25 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

https://www.avito.ru/suhoy_log/kvartiry/1-k._kvartira_335_m_35_et._3491134084

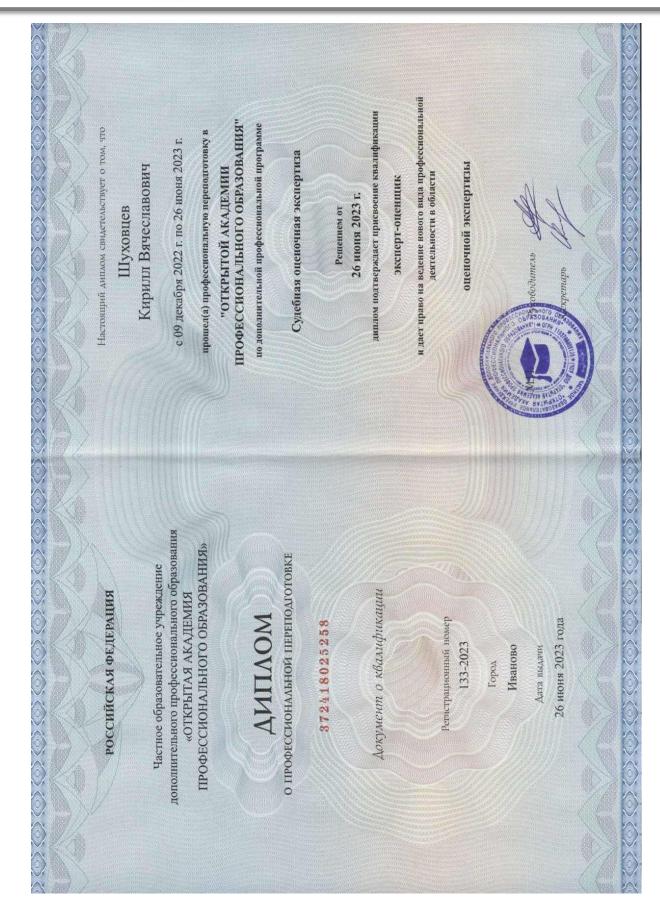


ПРИЛОЖЕНИЕ 3

Документы оценщика



Институте повышения квапификации и переподготовки кадров по программе «Оценка стоимости предприятий (бизнеса)» оценки стоимости предприятий (бизнеса) прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) на ведение профессиональной деятельности в сфере с 07 октября 2019 года по 30 апреля 2020 года Шуховцев Кирипл Вячеславович Настоящий диплом свидетельствует о том, что диплом предоставляет право 30 апреля 2020 года Решением от Председатель комиссии Руководитель образовательное учреждение высшего образования «Челябинский государственный университет» Федеральное государственное бюджетное о профессиональной переподготовке минобрнауки России Документ о квалификации ДИПЛОМ Регистрационный номер 743100168174 08 октыбря 2020 Дата выдачи Челябинск Город 6223





квалификационный аттестат в области оценочной деятельности No 034548-1 « 11 » ноября 2022 г. Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» выдан Шуховцеву Кириллу Вячеславовичу на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр» от « 11 » ноября 20 22 r. № 276 Директор Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 11 » ноября 2025 г.

ПОЛИС N 231900-035-000025 ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

Страхователь: Шуховцев Кирилл Вячеславович

Адрес: 454000, г. Челябинск, ул. Западная, д. 49

Паспорт: 7512 № 064690

Выдан: Отделом УФМС 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 и/или третьим лицам действиями (бездействием) 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 третьи лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении последним оценочной 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 231900-035-000025 от 22.11.2023 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

Настоящий Полис действует с 01 декабря 2023г. по 30 ноября 2024г.

Настоящий Полис страхования 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 231900-035-000025 от _22.11.2023 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

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 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, вреда заказчику в результате нарушения Сакона, 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: 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 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» сентября 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:

ДПЯ ДОГОВОРОВ ДОГОВ ДОГОВОРОВ ДОГОВ ДОГОВОРОВ ДОГОВ ДОГОВОРОВ ДОГОВНИТЕЛНИЕ ДОГОВНИТЕЛНИЕ ДОГОВНИТЕЛНИЕ ДОГОВНИТЕ ДОГО