



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.
11.03.2024 г.

Выписка из отчета №1103240939

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Квартира: общая площадь: 85 кв.м, адрес: Ульяновская область, р-н Ульяновский, г. Новоульяновск, ул. Ремесленная, д. 8, кв. 16, доля в праве: 26/300.

Дата оценки: 11.03.2024 г.

Общая информация

Заказчик	♦ Кайзер Оксана Викторовна
Правообладатель	♦ Игнатьева Ольга Викторовна
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 – инженер.• Высшее юридическое, окончил Южно-Уральский государственный университет, квалификация – бакалавр.



	<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
		Квартира	
		кадастровый номер	73:19:120101:829
		общая площадь	85 кв.м
		адрес	Ульяновская область, р-н Ульяновский, г. Новоульяновск, ул. Ремесленная, д. 8, кв. 16
		доля в праве	26/300
		этаж	4
		этажность	5
		материал стен дома	Кирпич
		состояние отделки объекта	Неудовлетворительное
Дата оценки	♦ 11.03.2024 г.		
Результаты оценки, полученные при использовании:	♦ – доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 1 770 215,95 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	♦ 1 770 215,95 руб. (один миллион семьсот семьдесят тысяч двести пятнадцать рублей девяносто пять копеек)		



Итоговая рыночная стоимость 26/ 300 доли в праве на объект оценки	♦ 153 418,72руб. (сто пятьдесят три тысячи четыреста восемнадцать рублей семьдесят две копейки)
---	---

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 11.03.2024 г. составляет:

1 770 215,95 руб.

(один миллион семьсот семьдесят тысяч двести пятнадцать рублей девяносто пять копеек),

включая стоимость 26/ 300 доли в праве на объект оценки:

153 418,72руб.

(сто пятьдесят три тысячи четыреста восемнадцать рублей семьдесят две копейки)

Оценщик: _____

Шуховцев Кирилл Вячеславович





Приложение. Расчетная таблица.

Квартира				
Описание объекта оценки	Квартира: общая площадь: 85 кв.м, адрес: Ульяновская область, р-н Ульяновский, г. Новоульяновск, ул. Ремесленная, д. 8, кв. 16, доля в праве: 26/300.			
Параметры и корректировки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Информация о предложениях объектов-аналогов				
Дата предложения	Дата оценки: 11.03.2024 г.	20.02.2024 г.	05.03.2024 г.	12.02.2024 г.
Ссылка на объявление:		https://www.avito.ru/novoulyanovsk/kvartiry/3-k._kvartira_613_m_55_et._3562902700	https://www.avito.ru/novoulyanovsk/kvartiry/2-k._kvartira_508_m_55_et._3730400592	https://www.avito.ru/novoulyanovsk/kvartiry/2-k._kvartira_503_m_22_et._3363435938
Цена предложения, руб.:		1 950 000,00	1 490 000,00	1 150 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
Параметр: общая площадь, кв.м	85	61,3	50,8	50,3
Параметр: адрес	Ульяновская область, р-н Ульяновский, г. Новоульяновск, ул. Ремесленная, д. 8, кв. 16	Ульяновская обл., Новоульяновск, ул. Ленина, 5/12	Ульяновская обл., Новоульяновск, ул. Мира, 9	Ульяновская обл., Новоульяновск, Северная ул., 4
Параметр: доля в праве	26/300			
Корректировки				
Корректировка на уторговывание, %:		15,00	15,00	15,00
Цена после уторговывания, руб.:		1 657 500,00	1 266 500,00	977 500,00
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	85	61,3	50,8	50,3
Цена за удельную единицу, руб.:		27 039,15	24 931,10	19 433,40
Параметры, корректируемые по каждому объекту-аналогу в %				
Параметр: этаж	4	5	5	2
корректировка на этаж		1,50	1,50	1,50
Параметр: этажность	5	5	5	2
Корректировка на этажность дома		0,00	0,00	0,00
Параметр: материал стен дома	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
корректировка на тип дома		0,00	0,00	0,00
Параметр: состояние отделки объекта	Неудовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
корректировка на состояние отделки объекта		-14,00	-14,00	-14,00
Итоговая корректировка в % на каждый аналог:		-12,50	-12,50	-12,50
Цена за удельную единицу после процентной корректировки, руб.:		23 659,26	21 814,71	17 004,23
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:				20 826,07
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:				1 770 215,95
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:				20 826,07



Выписка из отчета №1103240939. Фототаблица



Фото №1.

Фото №2.



Фото №3.

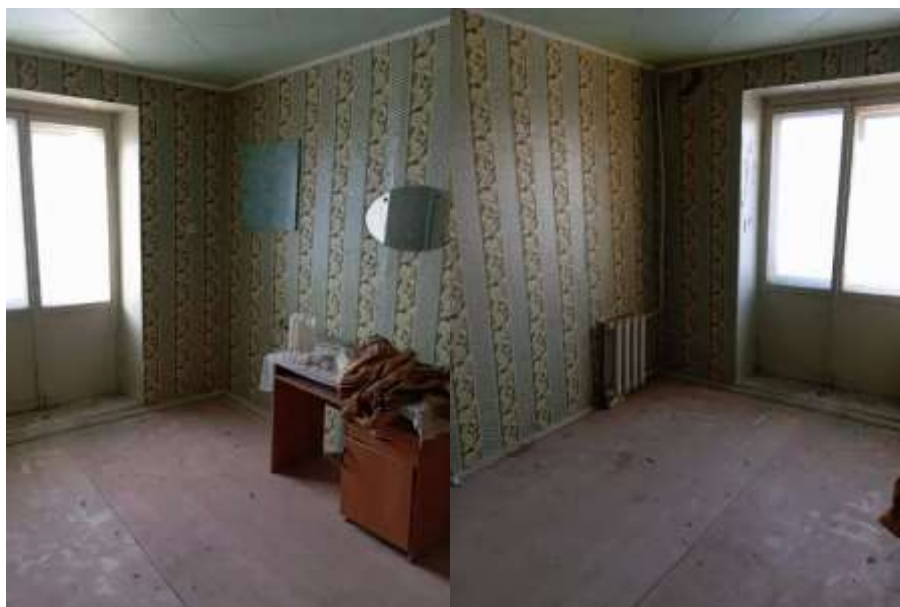


Фото №4.

Фото №5.



Фото №6.



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.

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

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 064300
Выдан: Челябинск, УРФС, Росстат по Челябинской области в Центральном р-не г. Челябинска, дата выдачи: 07.06.2023 г., код подразделения: 2401058

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

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

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщика является умышленный поступок и/или умысел оценщика, совершаемого оценщиком в процессе проведения оценки, в результате которого оценщик несет ответственность перед третьими лицами 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: выплаты по договору на протяжении срока действия договора, которыми гарантируется выплата/выплаты при осуществлении оценки оценщиком/оценщиками.


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 22.11.2023 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 00 мин, следующего за днем наступления страховой премии в полном размере на расчетный счет Страхователя.

Настоящий чистый экземпляр Полиса выдан:
Договор N 211906-035-000025 от 22.11.2023 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

<p>СТРАХОВАТЕЛЬ:</p>  <p>М.П. Шухомин Юрий Вячеславович А.Р. Мамсолов</p>	<p>СТРАХОВАТЕЛЬ:</p>  <p>№ В. Шухомин</p>
--	--

Дата выдачи документа: 22 ноября 2023 г.

Полис страхования ответственности оценщика



Avito Все объявления Поиск по объявлениям

3-к. квартира, 61,3 м², 5/5 эт.

1 950 000 Р

6 930 504-33-77

Написать сообщение

Расчитать ипотеку

Спросите у продавца

Дарственная

Без комиссии! Вы уезжаете? Не забудьте сообщить!

Спросите продавца

Частный продавец

1 950 000 Р

10 марта 2022

Удобная локация

Помогите мне продать

О квартире

Количество комнат: 3

Общая площадь: 61,3 м²

Площадь кухни: 8,7 м²

Жилая площадь: 47 м²

Этаж: 5 из 5

Возможность парковки: Балкон

Тип отделки: кафельная, ламинат

Возраст дома: 2-4 м

Состояние: отличное

Срок до сдачи: не указан

Наличие: проект, документы

Наличие: архив

Типовое: стандартные планировки

Средств: продажа, сдача внаем

Вид отделки: ламинат, кафель

Проверка в Росреестре

✓ 3 собственника больше

✓ Не найдены нарушения в справке № 01

✓ Соответствует кадастр. адрес, этаж и метраж

Расположение

Полыновская ул., Новосулчанск, ул. Ленина, 5/52

О доме

Тип дома: кирпичный

Подъезд: 1903

Этаж: 5 из 5

Пол: паркетный ламинат

Пустой/недавно сдан

Срок сдачи: стандартные сроки сдачи

Средств: продажа, сдача внаем

Средств: продажа, сдача внаем

Ипотека со скидкой на Avito

Сумма займа	Первый взнос	Срок ипотеки
1 950 000 Р	390 000 Р	22 лет

Одна заявка в несколько банков

Банк	Процентная ставка	Средств
Сбербанк	16,7%	10 100 Р
Промсвязьбанк	16,7%	10 200 Р
Абсолют	16,8%	10 200 Р
Альфа-банк	17,0%	10 500 Р

Тинькофф

Бесплатная кредитная карта

С расширенными возможностями

30 дней бесплатно

31 марта

Таланты расцветают в Тинькофф

Ваша мечта — это мечта

Перейти

Объект-аналог №1

Avito Все объявления Поиск по объявлениям

3-к. квартира, 61,3 м², 5/5 эт.

1 950 000 Р

6 930 504-33-77

Написать сообщение

Расчитать ипотеку

Спросите у продавца

Дарственная

Без комиссии! Вы уезжаете? Не забудьте сообщить!

Спросите продавца

Частный продавец

1 950 000 Р

10 марта 2022

Удобная локация

Помогите мне продать

Описание

Продается 3-комнатная квартира (61,3 м²) в новостройке на ул. Новосулчанск, ул. Ленина 5/52.

Квартира готова к заселению, в собственности находится в семье, документы готовы к оформлению, все документы в полном порядке. Девочки планируют сделать инфраструктуру поблизости школы для своих детей (детский сад, школа, детский садик, детский садик).

О доме

Тип дома: кирпичный

Подъезд: 1903

Этаж: 5 из 5

Пол: паркетный ламинат

Пустой/недавно сдан

Срок сдачи: стандартные сроки сдачи

Средств: продажа, сдача внаем

Ипотека со скидкой на Avito

Сумма займа	Первый взнос	Срок ипотеки
1 950 000 Р	390 000 Р	22 лет

Одна заявка в несколько банков

Банк	Процентная ставка	Средств
Сбербанк	16,7%	10 100 Р
Промсвязьбанк	16,7%	10 200 Р
Абсолют	16,8%	10 200 Р
Альфа-банк	17,0%	10 500 Р

Тинькофф

Бесплатная кредитная карта

С расширенными возможностями

30 дней бесплатно

31 марта

Таланты расцветают в Тинькофф

Ваша мечта — это мечта

Перейти

Объект-аналог №1



3-к. квартира, 50,8 м², 5/5 эт.

[Объявления в наличии](#) [Избранное](#) [Добавить объявление](#)



О квартире

- Комнат: 3
- Общая площадь: 50,8 м²
- Площадь кухни: 8,9 м²
- Жилая площадь: 34 м²
- Этаж: 5/5
- Возможность парковки: есть
- Тип отопления: индивидуальное отопление
- Санузлы: раздельный
- Свои ван. комнаты: нет
- Пол: ламинат
- Полы: керамическая плитка
- Кухня: кухня, фартук, холодильник, стиральная машина
- Панель: старая панель
- Средств: душевая кабина
- Вид здания: кирпичная многоэтажка

Проверка в Росреестре

- ✓ 1 рабочее место
- ✓ Находят ограничения или обременения: 0
- ✓ Соответствует площади, этажу, этаж-в-несколько этажей

Расположение

1 490 000 Р

2020-08 м²

Возможность ипотеки: есть

8 933 110-63-72

Расчитать ипотеку

Типовой

Настоящее объявление

По запросу с ипотекой 0%

Пополнительные параметры

scloudbuh.ru

Бухгалтер на аутсорсе

от 1 200 Р в месяц

ТИНЬКОФ

3 000 000 Р на ваш дом

Ваше будущее зависит от правильного решения

Сообщения

Объект-аналог №2

Расположение

Ильинская ул., Павловский мкр., ул. Марш 8

Расчитать ипотеку

Описание

Одноклассовая квартира в собственности больше 5 лет. В квартире сделан качественный ремонт: новые пластиковые окна & двери, установленный паркетный пол, качественная сантехника, установлены стиральная машина и газовый котел. В квартире есть детская площадка, детская игровая комната, детская площадка, детская игровая комната. Красивый вид из окна на долину долины из кухни на балкон. Дом охраняется круглосуточно.

Инфраструктура:
Детские сады, аптека, детский поликлиника для детей, магазины, Детский сад, профессиональный магазин, Магазины, Бульвар, Театральный Парк, элитная школа на улице Пушкина

О доме

- Тип дома: кирпичный
- Средняя цена: 1958
- Этаж: 5
- Пол: ламинат
- Средняя цена: 1958
- Средняя цена: 1958
- Средняя цена: 1958
- Средняя цена: 1958

Пол: ламинат

Ипотека со скидкой на Авито

Сумма кредита: 1 490 000 Р

Первый взнос: 347 000 Р

Срок: 20 лет

Сравнение в нескольких банках

Банк	Процент	Средняя ставка	Средняя ставка
Сбербанк	16,7%	15,2%	15 581 Р
Промсвязьбанк	16,7%	15,2%	15 581 Р
Альфа-банк	16,8%	15,2%	15 581 Р
Тинькофф	17,1%	15,2%	15 581 Р

Получить ипотеку

Получить ипотеку

ИПТОНОВСКОЕ

ИПТОНОВСКОЕ

Сообщения


Объект-аналог №2



2-к. квартира, 50,3 м², 2/2 эт.

1 150 000 Р

8 912 360-13-79



О квартире

Комнат/кухня/б-о	Секунды раздельн.
Общая площадь: 50,3 м²	Сек. жилой
Площадь кухни: 7,7 м²	Ремонт: требует работы
Этаж: 2/2 эт.	Средств охраны: видеонабл.
Возможна оплата: баллоном	Возможна аренда: ипотекой
Пол: ламинат	

Расположение

Чкаловский, Новорязанский, Северный, 4

Объект-аналог №3

Описание

Продать 2-комнатную квартиру 2-го этажа в уютном современном доме в квартире-кварталитской рамках. Установлены межкомнатные двери. На полу ламинат. Хорошие условия для жизни в доме. На кухне установлены встраиваемая плита, духовка, холодильник, стиральная машина. Используются сантехника: РВС. Удобное расположение в транспортном районе. Выход во двор, квартира. Дом: железный пояс. Дом расположен в удобном месте с отличной транспортной доступностью. В пешей доступности: МФЦ, школы, детские сады, аптеки, магазины (продукты для детей и взрослых), супермаркет, почта, поликлиника, лаборатория Газметрт КДУ, МФЦ, бассейн, Магазины: Глобал, Манит, Маниткосметика, Губинград, Гитрович, ПОЛКО, КОРПУСНОЕ СЕРВИСЦЕНТРА, ГАРИНОВ ВЕЛОПРОКАТ, СТАЖИОН, АКАДЕМИЯ СПОРТА под индивидуальным проектом с СТАЖИОН, баскетбольный клуб в базе ЮНИОН, Район: Новорязанский.

О доме

Тип дома: кирпичный

Этаж в доме: 2

Ипотека со скидкой на Авито

Сумма займа	Первый взнос	Срок ипотеки
1 000 000 Р	300 000 Р	20 лет

Одна заявка в несколько банков

Банк	Ставка	Первый взнос
Сбер-СТБ	18,7% (17%)	1124 Р
Промсвязьбанк	16,7% (17,5%)	9 424 Р
Аи-Бург	16,8%	11 681 Р
Аванта-Банк	17,1% (17,6%)	11 863 Р

Объект-аналог №3