



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.  
28.03.2024 г.

## Выписка из отчета №2203242462

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Квартира: общая площадь: 192,2 кв.м, адрес: Ульяновская область, г. Ульяновск, р-н Ленинский, пр-кт Нариманова, д. 87, кв. 6, доля в праве: 90/1000.

Дата оценки: 22.03.2024 г.

### Общая информация

<b>Заказчик</b>	♦ Кайзер Оксана Викторовна
<b>Правообладатель</b>	♦ Белов Иван Михайлович
<b>Особенности проведения осмотра</b>	♦ Осмотр не производился, фотоматериалы предоставлены заказчиком.
<b>Исполнитель</b>	♦ ООО «Центр Судебной Экспертизы» <ul style="list-style-type: none"><li>• ОГРН 1117447014354, ИНН 7447197991</li><li>• Адрес регистрации: 454048, г. Челябинск, ул. Яблочкина, д. 3, пом. 1, каб. 2</li><li>• Адрес для корреспонденции: 454014, г. Челябинск, ул. Ворошилова, д. 35, оф. 3-1</li><li>• 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.</li><li>• 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).</li><li>• ООО «Центр Судебной Экспертизы» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.</li><li>• Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящей выписке из отчета об оценке.</li></ul>
<b>Оценщик</b>	♦ Шуховцев Кирилл Вячеславович <ul style="list-style-type: none"><li>• 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.</li><li>• 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.</li><li>• Высшее техническое образование, окончил Челябинскую государственную агроинженерную академию, квалификация – инженер.</li><li>• Высшее юридическое, окончил Южно-Уральский государственный университет, квалификация – бакалавр.</li></ul>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Диплом о профессиональной переподготовке 743100168174 от 30.04.2020 г., выдан ФГБОУ ВО "Челябинский государственный университет" 08.10.2020 г.</li> <li>• Стаж работы в оценочной деятельности 7 лет.</li> <li>• Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» № 034549-2 сроком действия с 11.11.2022 по 11.11.2025 г.</li> <li>• Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 034548-1 сроком действия с 11.11.2022 по 11.11.2025 г.</li> <li>• Диплом о профессиональной переподготовке по направлению «Судебная оценочная экспертиза», выдан ЧОУ ДПО "Открытая академия профессионального образования", 2023 год, эксперт-оценщик.</li> <li>• Сертификат соответствия судебного эксперта » НИИ СЭИС № РОСС RU.32147.04БРЕ0.01.21969 по направлению «Судебная оценочная экспертиза».</li> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> <li>• Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящей выписке из отчета об оценке.</li> </ul>
--	--

### Основные факты и выводы

<b>Объект оценки</b>	♦	<b>Наименование параметра</b>	<b>Значение параметра</b>
		<b>Квартира</b>	
		кадастровый номер	73:24:040302:189
		общая площадь	192,2 кв.м
		адрес	Ульяновская область, г. Ульяновск, р-н Ленинский, пр-кт Нариманова, д. 87, кв. 6
		доля в праве	90/1000
		этаж	2
		этажность	5
		материал стен дома	Кирпич
		состояние отделки объекта	Требует косметического ремонта
<b>Дата оценки</b>	♦	22.03.2024 г.	
<b>Результаты оценки, полученные при использовании:</b>	♦	– доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 14 783 747,23 руб. – затратного подхода: не применялся	
<b>Согласование результатов</b>	♦	Не требуется в связи с использованием только одного подхода к оценке	
<b>Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки</b>	♦	<b>14 783 747,23 руб. (четырнадцать миллионов семьсот восемьдесят три тысячи семьсот сорок семь рублей двадцать три копейки)</b>	



Итоговая рыночная стоимость 90/ 1000 доли в праве на объект оценки	♦ 1 330 537,25руб. (один миллион триста тридцать тысяч пятьсот тридцать семь рублей двадцать пять копеек)
--	---

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 22.03.2024 г. составляет:

**14 783 747,23 руб.**

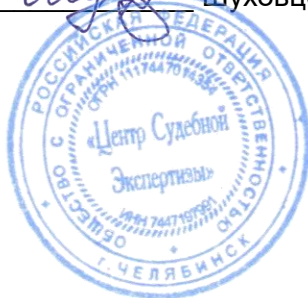
**(четырнадцать миллионов семьсот восемьдесят три тысячи семьсот сорок семь рублей двадцать три копейки),**

включая стоимость 90/ 1000 доли в праве на объект оценки:

**1 330 537,25руб.**

**(один миллион триста тридцать тысяч пятьсот тридцать семь рублей двадцать пять копеек)**

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





## Приложение. Расчетная таблица.

Квартира				
Описание объекта оценки	Квартира: общая площадь: 192,2 кв.м, адрес: Ульяновская область, г. Ульяновск, р-н Ленинский, пр-кт Нариманова, д. 87, кв. 6, доля в праве: 90/1000.			
Параметры и корректировки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Информация о предложениях объектов-аналогов				
Дата предложения	Дата оценки: 22.03.2024 г.	17.03.2024 г.	04.03.2024 г.	22.02.2024 г.
Ссылка на объявление:		<a href="https://www.avito.ru/ulyanovsk/kvartiry/5-k_kvartira_244_m_24_et_3681131624">https://www.avito.ru/ulyanovsk/kvartiry/5-k_kvartira_244_m_24_et_3681131624</a>	<a href="https://www.avito.ru/ulyanovsk/kvartiry/3-k_kvartira_190_m_16_et_3170916012">https://www.avito.ru/ulyanovsk/kvartiry/3-k_kvartira_190_m_16_et_3170916012</a>	<a href="https://www.avito.ru/ulyanovsk/kvartiry/3-k_kvartira_197_m_33_et_3800575614">https://www.avito.ru/ulyanovsk/kvartiry/3-k_kvartira_197_m_33_et_3800575614</a>
Цена предложения, руб.:		19 720 000,00	18 300 000,00	18 000 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
Параметр: общая площадь, кв.м	192,2	244	190	197
Параметр: адрес	Ульяновская область, г. Ульяновск, р-н Ленинский, пр-кт Нариманова, д. 87, кв. 6	Ульяновская обл., Ульяновск, ул. Олега Кошевого, 39	Ульяновская обл., Ульяновск, пер. Кузнецова, 5	Ульяновская обл., Ульяновск, 2-й пер. Тимирязева, 39/59
Параметр: доля в праве	90/1000			
Корректировки				
Корректировка на уторговывание, %:		10,00	10,00	10,00
Цена после уторговывания, руб.:		17 748 000,00	16 470 000,00	16 200 000,00
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	192,2	244	190	197
Цена за удельную единицу, руб.:		72 737,70	86 684,21	82 233,50
Параметры, корректируемые по каждому объекту-аналогу в %				
корректировка на общую площадь		3,00	0,00	0,00
Параметр: этаж	2	2	1	3
корректировка на этаж		0,00	3,00	1,50
Параметр: этажность	5	4	6	3
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	Требуется косметического ремонта	Хорошее	Хорошее	Хорошее
корректировка на состояние отделки объекта		-7,00	-7,00	-7,00
Итоговая корректировка в % на каждый аналог:		-4,00	-4,00	-5,50
Цена за удельную единицу после процентной корректировки, руб.:		69 828,19	83 216,84	77 710,66
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:				76 918,56
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:				14 783 747,23
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:				76 918,56



Выписка из отчета №2203242462. Фототаблица



**Фото №1.**



**Фото №2.**



**Фото №3.**





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


Офис филиала публично-правовой компании "Роскадастр" по Ульяновской области  
(г. Ульяновск, ул. Кольцевая, д. 50/1)  
полное наименование органа регистрации прав

10.01.2024г.

№ КУВИ-001/2024-6293697

На основании запроса от 10.01.2024, поступившего на рассмотрение 10.01.2024, сообщаем, что правообладателю Белов Иван Михайлович, дата рождения: 01.02.1996; Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 73 15 № 135036 от 03.03.2016 выдан: ТП УФМС России по Ульяновской области в Сенгилеевском районе; СНИЛС: 175-378-670 15; адрес места жительства или места пребывания: Ульяновская область, г. Ульяновск, пр-кт. Нариманова, д. 87, кв. 6., в период с 10.01.2021 по 10.01.2024 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:


1	1.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	73:24:010907:551
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое помещение
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Местоположение:	Ульяновская область, г. Ульяновск, р-н Железнодорожный, проезд Героя России Аверьянова, д. 13, кв. 9
		Площадь:	377.7
	1.2	вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность 5/100
		дата государственной регистрации:	31.05.2016
		номер государственной регистрации:	73-73/001-73/001/314/2016-62/2
		основание государственной регистрации:	Договор дарения доли в праве общей долевой собственности на квартиру, выдан 16.05.2016
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	1.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
2	2.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	73:24:040302:189
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Местоположение:	Ульяновская область, г. Ульяновск, р-н Ленинский, пр-кт Нариманова, д. 87, кв. 6
		Площадь:	192.2
	2.2	вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность 90/1000
		дата государственной регистрации:	13.12.2016
		номер государственной регистрации:	73-73/001-73/001/319/2016-854/5

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
		инициалы, фамилия
Сертификат: 00BB056B7401CB88D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024		



		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи доли в праве общей долевой собственности на квартиру, выдан 09.12.2016, . Документ нотариально удостоверен: 09.12.2016 Удостоверен Чекалиной Е.В., врио нотариуса нотариального округа город Ульяновск Чекалиной Г.Н. 10-3971
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	2.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
3	Получатель выписки		Белов Иван Михайлович

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		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 00BB056B7401CB88D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024			



**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 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» 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.

<p><b>СТРАХОВЩИК:</b></p>  <p>_____ /А.Р. Маведова/ М.П.</p>	<p><b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b></p>  <p>_____ /К.В. Шухошев/ М.П.</p>
---	---

Дата вступления в силу: «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 231900-035-000025  
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

Страхователь: Шушовцев Кирилл Вячеславович  
Адрес: 454000, г. Челябинск, ул. Звонкая, 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 (всех): 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 оценщика является уступивший астулявшим в законную силу решением арбитражного суда или провинный страховщиком факт причинения ущерба заказчику или третьим лицам действительным (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является 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.	5 000 000,00	Страховой тариф, %	0,08	Страховая премия, руб.	4 000,00
-----------------------	--------------	--------------------	------	------------------------	----------

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 231900-035-000025 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.

Настоящей частью настоящего Полиса является:  
Договор N 231900-035-000025 от 22.11.2023 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

СТРАХОВЩИК:  М.Н. Достоевский /А.Р. Мамедов/	СТРАХОВАТЕЛЬ:  К.В. Шушовцев/
---	--

Дата выдачи документа: 22 ноября 2023 г.

Полис страхования ответственности оценщика