



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.
15.03.2024 г.

Выписка из отчета №1503241566

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Квартира: общая площадь: 45 кв.м, адрес: Орловская область, р-н Сосковский, с Сосково, ул Советская, д 18, кв 1, доля в праве: 1/3.

Дата оценки: 15.03.2024 г.

Общая информация

Заказчик	♦ Кудашева Елизавета Владимировна
Правообладатель	♦ Акулова Евгения Владимировна
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



	<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
		Квартира	
		кадастровый номер	57:05:0010302:343
		общая площадь	45 кв.м
		адрес	Орловская область, р-н Сосковский, с Сосково, ул Советская, д 18, кв 1
		доля в праве	1/3
		этаж	1
		этажность	1
Дата оценки	♦ 15.03.2024 г.		
Результаты оценки, полученные при использовании:	♦ – доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 372 911,85 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	♦ 372 911,85 руб. (триста семьдесят две тысячи девятьсот одиннадцать рублей восемьдесят пять копеек)		



Итоговая рыночная стоимость 1/3 доли в праве на объект оценки	♦ 124 303,95руб. (сто двадцать четыре тысячи триста три рубля девяносто пять копеек)
---	--

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 15.03.2024 г. составляет:

372 911,85 руб.

**(триста семьдесят две тысячи девятьсот одиннадцать рублей
восемьдесят пять копеек),**

включая стоимость 1/3 доли в праве на объект оценки:

124 303,95руб.

**(сто двадцать четыре тысячи триста три рубля девяносто пять
копеек)**

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





Приложение. Расчетная таблица.

Квартира				
Описание объекта оценки	Квартира: общая площадь: 45 кв.м, адрес: Орловская область, р-н Сосковский, с Сосково, ул Советская, д 18, кв 1, доля в праве: 1/3.			
Параметры и корректировки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Информация о предложениях объектов-аналогов				
Дата предложения	Дата оценки: 15.03.2024 г.	10.03.2024 г.	16.02.2024 г.	27.02.2024 г.
Ссылка на объявление:		https://www.avito.ru/shablykino/kvartiry/2-k_kvartira_404_m_22_et_2495160057	https://www.avito.ru/shablykino/kvartiry/2-k_kvartira_40_m_22_et_3731981368	https://www.avito.ru/hotynets/kvartiry/2-k_kvartira_455_m_11_et_2196446574
Цена предложения, руб.:		260 000,00	430 000,00	450 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
Параметр: общая площадь, кв.м	45	40,4	40	45,5
Параметр: адрес	Орловская область, р-н Сосковский, с Сосково, ул Советская, д 18, кв 1	Орловская обл., Сосковский р-н, с. Рыжково, 2	Орловская обл., Сосковский р-н, Сосковское сельское поселение, с. Сосково, Шоссейная ул., 2	Орловская обл., Хотынецкий р-н, пгт. Хотынец, пер. Батова, 28
Параметр: доля в праве	1/3			
Корректировки				
Корректировка на уторговывание, %:		7,00	7,00	7,00
Цена после уторговывания, руб.:		241 800,00	399 900,00	418 500,00
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	45	40,4	40	45,5
Цена за удельную единицу, руб.:		5 985,15	9 997,50	9 197,80
Параметры, корректируемые по каждому объекту-аналогу в %				
Параметр: этаж	1	2	2	1
корректировка на этаж		-2,00	-2,00	0,00
Параметр: этажность	1	2	2	1
Корректировка на этажность дома		0,00	0,00	0,00
Итоговая корректировка в % на каждый аналог:		-2,00	-2,00	0,00
Цена за удельную единицу после процентной корректировки, руб.:		5 865,45	9 797,55	9 197,80
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:				8 286,93
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:				372 911,85
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:				8 286,93



Выписка из отчета №1503241566. Фототаблица



Фото №1.



Фото №2.



Фото №3.



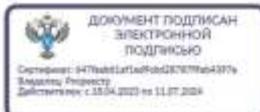
Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	57:05:0010302:343
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости	
Номер кадастрового квартала	57:05:0010302
Дата присвоения кадастрового номера	26.06.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер	Инвентарный номер 124 , Кадастровый номер 57:05:010101:0181:124/19:0001
Местоположение	Орловская область, р-н Сосковский, с Сосково, ул Советская, д 18, кв 1
Площадь, м ²	45
Номер, тип этажа	Этаж 01
Назначение	Жилое
Наименование	Квартира
Вид жилого помещения	Квартира
Кадастровая стоимость, руб	138035,7
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	57:05:0010302:288
Виды разрешенного использования	Данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере	Данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	Данные отсутствуют
Сведения о правопритязаниях	Данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования	Данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"



Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	57:05:0010302:343
Особые отметки	Данные отсутствуют
Получатель выписки	Акулова Евгения Владимировна

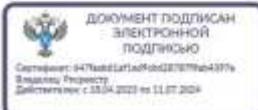
Сведения о зарегистрированных правах:

Сведения о правах	<p>Правообладатель (правообладатели): Титков Иван Анатольевич, 07.08.2007 Вид, номер и дата государственной регистрации права: Общая долевая собственность, 1/3, 57-57-08/010/2010-201, 20.12.2010 Документы-основания: Договор купли-продажи квартиры 17.12.2010 Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права: Право на недвижимость действующее Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: Данные отсутствуют Заявленные в судебном порядке права требования: Данные отсутствуют Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: Данные отсутствуют Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: Данные отсутствуют</p>
	<p>Правообладатель (правообладатели): Акулова Татьяна Михайловна, 27.12.1977 Вид, номер и дата государственной регистрации права: Общая долевая собственность, 1/3, 57-57-08/010/2010-201, 20.12.2010 Документы-основания: Договор купли-продажи квартиры 17.12.2010 Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права: Право на недвижимость действующее Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: Данные отсутствуют Заявленные в судебном порядке права требования: Данные отсутствуют Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: Данные отсутствуют Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: Данные отсутствуют</p>

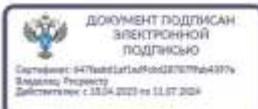




Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	57:05:0010302:343
Сведения о правах	<p>Правообладатель (правообладатели): Акулова Евгения Владимировна, 28.10.1996, Российской Федерации, СНИЛС 147-962-421 98, Паспорт гражданина Российской Федерации 54 10 160089 выдан 09.11.2010 ТП УФМС России по Орловской области в Сосновском районе Вид, номер и дата государственной регистрации права: Общая долевая собственность, 1/3, 57-57-08/010/2010-201, 20.12.2010 Документы-основания: Договор купли-продажи квартиры 17.12.2010 Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права: Право на недвижимость действующее Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: Данные отсутствуют Заявленные в судебном порядке права требования: Данные отсутствуют Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: Данные отсутствуют Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: Данные отсутствуют</p> <p>Правообладатель (правообладатели): Воронина Галина Николаевна, 26.02.1955 Вид, номер и дата государственной регистрации права: Собственность, 57-57-08/004/2008-238, 25.07.2008 Документы-основания: Данные отсутствуют Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права: 20.12.2010 12:00:00 Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: Данные отсутствуют Заявленные в судебном порядке права требования: Данные отсутствуют Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: Данные отсутствуют Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: Данные отсутствуют</p> <p>Правообладатель (правообладатели): Газукин Виталий Михайлович, 31.07.1973 Вид, номер и дата государственной регистрации права: Общая долевая собственность, 1/2, 57-01/08-4/2003-235., 16.06.2003</p>



Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	57:05:0010302:343
Сведения о правах	<p>Документы-основания: Данные отсутствуют Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права: 25.07.2008 12:00:00 Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: Данные отсутствуют Заявленные в судебном порядке права требования: Данные отсутствуют Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: Данные отсутствуют Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: Данные отсутствуют</p> <p>Правообладатель (правообладатели): Газукина Ольга Николаевна, 28.02.1977 Вид, номер и дата государственной регистрации права: Общая долевая собственность, 1/2, 57-01/08-4/2003-235, 16.06.2003 Документы-основания: Данные отсутствуют Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права: 25.07.2008 12:00:00 Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: Данные отсутствуют Заявленные в судебном порядке права требования: Данные отсутствуют Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: Данные отсутствуют Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: Данные отсутствуют</p> <p>Правообладатель (правообладатели): Козлова Зоя Дмитриевна, 13.06.1921 Вид, номер и дата государственной регистрации права: Собственность, 57-01/08-4/2003-228, 10.06.2003 Документы-основания: Данные отсутствуют Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права: 16.06.2003 12:00:00 Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: Данные отсутствуют Заявленные в судебном порядке права требования: Данные отсутствуют Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: Данные отсутствуют</p>





Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	57:05:0010302:343
Сведения о правах	отсутствуют Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя; Данные отсутствуют
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Не зарегистрировано

Сведения из Росреестра, предоставленные из ЕГРН для формирования документа, заверены электронной подписью Росреестра. Сам документ заверен электронной подписью Минцифры. Пересылайте документ только с файлом подписи Минцифры в формате sig. Иначе он потеряет юридическую силу





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

Дата: 29.09.2023 г. от «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 (подп.): 0016009 ВО «СберГУ»

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 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: выплаты по договору на основании вклада вклада третья лица, которым признан ущерб. 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 действует в силу в 00 часов 00 мин, следующего за днем наступления страховой премии в полном размере на расчетный счет Страхователя.

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

СТРАХОВАТЕЛЬ:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
 М.П. Юридический отдел А.Р. Мясков	 Ю.В. Шухомин

Дата выдачи документа: 22 ноября 2021 г.

Полис страхования ответственности оценщика



260 000 Р

О квартире

Общая площадь: 48 кв.м
Площадь кухни: 5,7 кв.м
Площадь ванной: 3,9 кв.м
Площадь туалета: 1,5 кв.м
Площадь прихожей: 3,5 кв.м
Площадь гостиной: 11,5 кв.м
Площадь спальни: 11,5 кв.м
Площадь детской: 11,5 кв.м
Площадь балкона: 3,5 кв.м

Проверка в Росреестре

Удобное расположение
Удобное транспортное сообщение
Удобное расположение в районе

Расположение

Приморский район, Станция метро «Пискаревка», 2

Описание

Современная квартира в новом доме (Береговая, 45) в районе Приморский. Прямая линия от Станции метро «Пискаревка» до дома всего 10 минут.

О доме

Тип дома: кирпичный
Площадь: 48 кв.м
Этаж: 10

Последние объявления

Объект-аналог №1

430 000 Р

О квартире

Общая площадь: 48 кв.м
Площадь кухни: 5,7 кв.м
Площадь ванной: 3,9 кв.м
Площадь туалета: 1,5 кв.м
Площадь прихожей: 3,5 кв.м
Площадь гостиной: 11,5 кв.м
Площадь спальни: 11,5 кв.м
Площадь детской: 11,5 кв.м
Площадь балкона: 3,5 кв.м

Проверка в Росреестре

Удобное расположение
Удобное транспортное сообщение
Удобное расположение в районе

Расположение

Приморский район, Станция метро «Пискаревка», 2

Описание

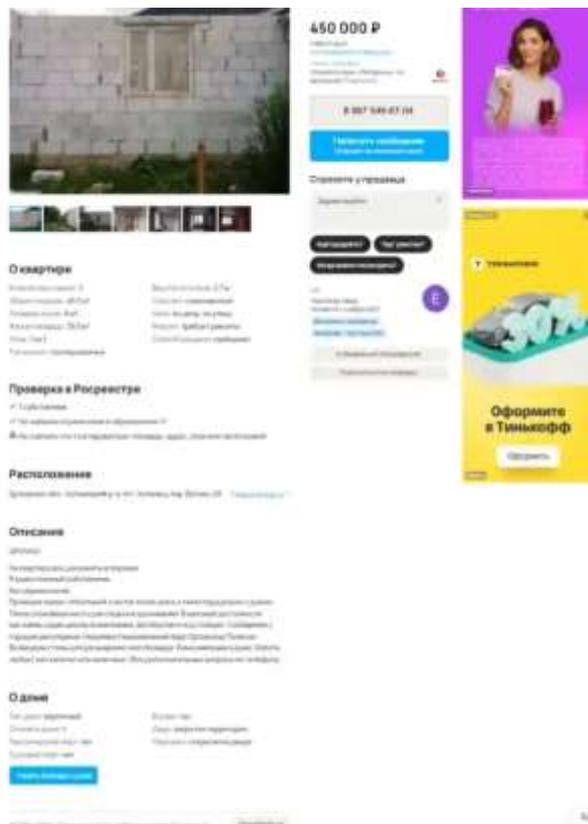
Современная квартира в новом доме (Береговая, 45) в районе Приморский. Прямая линия от Станции метро «Пискаревка» до дома всего 10 минут.

О доме

Тип дома: кирпичный
Площадь: 48 кв.м
Этаж: 10

Последние объявления

Объект-аналог №2



Объект-аналог №3