



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» - 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 - 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.



	• 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),

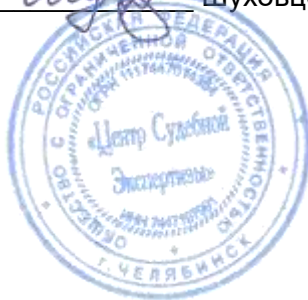
включая стоимость 26/ 300 доли в праве на объект оценки:

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/3-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 30301810100000000964
БИК 045577964

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.

Выгодоприобретатель: 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» 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:
 М.П. _____ /А.Р. Мамедова/	 М.П. _____ /К.В. Шушопцев/

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 211909-035-000025
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

Страхователь: Шухомин Кирилл Вячеславович
Адрес: 454008, г. Челябинск, ул. Заводная, д. 40

Паспорт: 7512 20 064940
Выдан: Оуксеном УФСР Росии по Челябинской области в Центральном р-не г. Челябинска, дата выдачи: 07.06.2012 г., код подразделения: 2401058

Договор в профессиональной переподготовке № 743100108174

Дата подписи: 30.04.2020 г.

Выдан (подп.): ОФЕОУ ВО «СберГУ»

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются полученные по договору, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба имуществу, застрахованному договору на проведение оценки, и (или) третьим лицам.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщика является наступивший страховой случай, связанный с решением арбитражного суда или принятой страховой фирмой признания ущерба, нанесенного третьим лицам. Страховым случаем является также и результат нарушения требований федеральной стандарта оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.

Выгодоприобретателем является по договору на проведение оценки или третьим лицам, которым причинен ущерб. Страхователь при осуществлении подателя 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 расчет.

Настоящий Полис удостоверяет: факт заключения договора N 211909-035-000025 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 дня, следующего за днем наступления страхового случая в полном объеме на расчетный счет Страхователя.

Настоящим читая настоящего Полиса и вытеки:

Договор N 211909-035-000025 от 22.11.2023 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

СТРАХОВЩИК:

СТРАХОВАТЕЛЬ:



Подпись: [Подпись]

Дата выдачи: 30.04.2020 г.

Полис страхования ответственности оценщика