



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.
24.03.2024 г.

Выписка из отчета №2403242587

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Квартира: общая площадь: 36,3 кв.м, адрес: Республика Башкортостан, р-н. Баймакский, с. Ургаза, ул. Коммунистическая, д. 3, кв. 8, доля в праве: 1/3.

Дата оценки: 24.03.2024 г.

Общая информация

Заказчик	♦ Сергиенко Светлана Данисовна
Правообладатель	♦ Нажмудинова Алия Галеевна
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	02:06:070406:821	
	общая площадь	36,3 кв.м	
	адрес	Республика Башкортостан, р-н. Баймакский, с. Ургаза, ул. Коммунистическая, д. 3, кв. 8	
	доля в праве	1/3	
	этаж	1	
	этажность	2	
	год постройки	1962 Дата	
Дата оценки	♦	24.03.2024 г.	
Результаты оценки, полученные при использовании:	♦	– доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 513 741,92 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	♦	513 741,92 руб. (пятьсот тринадцать тысяч семьсот сорок один рубль девяносто две копейки)	



дату оценки	
Итоговая рыночная стоимость 1/3 доли в праве на объект оценки	♦ 171 247,31руб. (сто семьдесят одна тысяча двести сорок семь рублей тридцать одна копейка)

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 24.03.2024 г. составляет:

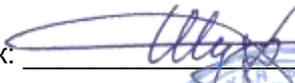
513 741,92 руб.

(пятьсот тринадцать тысяч семьсот сорок один рубль девяносто две копейки),

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

171 247,31 руб.

(сто семьдесят одна тысяча двести сорок семь рублей тридцать одна копейка)

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





Приложение. Расчетная таблица.

Квартира				
Описание объекта оценки	Квартира: общая площадь: 36,3 кв.м, адрес: Республика Башкортостан, р-н. Баймакский, с. Ургаза, ул. Коммунистическая, д. 3, кв. 8, 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: 24.03.2024 г.	12.03.2024 г.	04.03.2024 г.	03.03.2024 г.
Ссылка на объявление:		https://www.avito.ru/baymak/kvartiry/2-k_kvartira_41_m_22_et_2751161419	https://www.avito.ru/bashkortostan_uchaly/kvartiry/2-k_kvartira_366_m_22_et_3978430364	https://www.avito.ru/buzdyak/kvartiry/2-k_kvartira_386_m_22_et_3662259860
Телефон продавца:		89129304027	89659275139	89330206427
Цена предложения, руб.:		650 000,00	550 000,00	550 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
Параметр: общая площадь, кв.м	36,3	41	36,6	38,6
Параметр: адрес	Республика Башкортостан, р-н. Баймакский, с. Ургаза, ул. Коммунистическая, д. 3, кв. 8	Республика Башкортостан, Баймакский р-н, с. Куянтаево, Аселинская ул., 26	Республика Башкортостан, Учалинский р-н, Учалинский сельсовет, с. Учалы, Железнодорожная ул., 3	Республика Башкортостан, Буздякский р-н, Гафурийский сельсовет, с. Гафури, Школьная ул., 9
Параметр: доля в праве	1/3	100	100	100
Корректировки				
Корректировка на уторговывание, %:		4,00	4,00	4,00
Цена после уторговывания, руб.:		624 000,00	528 000,00	528 000,00
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	36,3	41	36,6	38,6
Цена за удельную единицу, руб.:		15 219,51	14 426,23	13 678,76
Параметры, корректируемые по каждому объекту-аналогу в %				
Параметр: этаж	1	2	2	2
корректировка на этаж		-2,00	-2,00	-2,00
Параметр:	2	2	2	2



этажность			
Корректировка на этажность дома	0,00	0,00	0,00
Итоговая корректировка в % на каждый аналог:	-2,00	-2,00	-2,00
Цена за удельную единицу после процентной корректировки, руб:	14 915,12	14 137,71	13 405,18
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:			14 152,67
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:			513 741,92
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:			14 152,67



Выписка из отчета. Фототаблица.

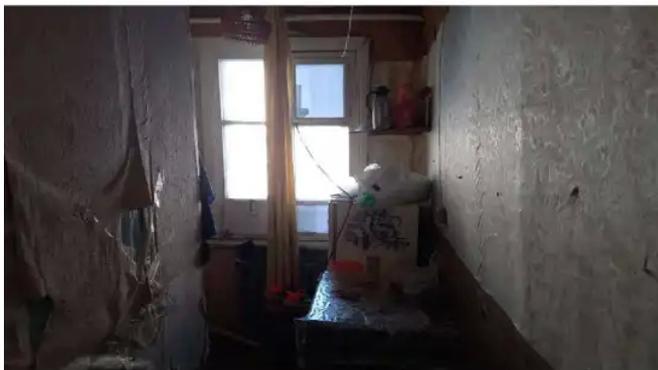


Фото №1. Общий вид



Фото №2. Общий вид



Фото №3. Общий вид



Фото №4. Общий вид



Фото №5. Общий вид



Фото №6. Общий вид



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Башкортостан
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости
В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение				Лист 1
вид объекта недвижимости				Лист 1
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3	Раздел 1
18.11.2021г.				
Кадастровый номер:	02:06:070406:821			
Номер кадастрового квартала:	02:06:070406			
Дата присвоения кадастрового номера:	20.10.2013			
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 32; Условный номер 02:206-08-38/32-008-75			
Местоположение:	Республика Башкортостан, р-н. Баймакский, с. Ургаза, ул. Коммунистическая, д. 3, кв. 8			
Площадь, м2:	36.3			
Назначение:	Жилое			
Наименование:	2-комнатная квартира			
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1			
Вид жилого помещения:	Квартира			
Кадастровая стоимость, руб.:	464809.52			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	02:06:070406:412			
Виды разрешенного использования:	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"			
Особые отметки:	Сведения, актуальные на дату заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (этаж, этаж), отсутствуют.			
Получатель выписки:	Марьяна Анжелика Юрьевна (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Нахмудиной Алии Галеевны			

полное наименование должности: *Марьяна Анжелика Юрьевна* М.П. *Марьяна Анжелика Юрьевна* инициалы, фамилия

Выписка ЕГРН на квартиру

Помещение				Лист 3
вид объекта недвижимости				Лист 3
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3	Лист 3
18.11.2021г.				
Кадастровый номер:	02:06:070406:821			
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	Нахмудинова София Мирзовальевна	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.3	Нахмудинов Алимджон Мирзовальевич	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют		
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют		
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют		

полное наименование должности: *Марьяна Анжелика Юрьевна* М.П. *Марьяна Анжелика Юрьевна* инициалы, фамилия

Выписка ЕГРН на квартиру



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Раздел 2 Лист 2

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
18.11.2021г.		Кадастровый номер: 02.06.070406.821	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Намуудинова Алия Галиевна, 27.05.1987, с.Ягодлевка Баймакский район Башкирская АССР, Российская Федерация, СНИЛС 129-862-369 02 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 98 13 №510068, выдан 07.02.2014, ТП в пос. Айхал МРО УФМС России по Республике Саха (Якутия) в Мирнинском районе 678190, Респ Саха /Якутия/, Мирнинский у, п. Айхал, ул. Стрельникова, д 1А, кв 7
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность, 1/3 02.06.070406.821-02/114/2021-4 18.11.2021 12:06:30
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи, выдан 15.11.2021
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Ипотека в силу закона
	дата государственной регистрации:		18.11.2021 12:06:30
	номер государственной регистрации:		02.06.070406.821-02/114/2021-5
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		по договору:
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Жальмагамбетова Айлена Амангельдыевна, 29.04.2000, с.Репина Гайского района Оренбургской области, Российская Федерация, СНИЛС 143-795-946 08 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 80 20 №135570, выдан 10.06.2020, МВД по Республике Башкортостан zhalmagambetova.aiylena@bk.ru
	основание государственной регистрации:		Договор купли-продажи, выдан 15.11.2021
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

021

Выписка ЕГРН на квартиру



**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>СТРАХОВЩИК:</p>  <p>_____ /А.Р. Мамедова/ М.П.</p>	<p>СТРАХОВАТЕЛЬ:</p>  <p>_____ /К.В. Шухоцев/ М.П. Центр Судебной Экспертизы</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: Шуховцев Кирилл Вячеславович
Адрес: 454000, г. Челябинск ул. Златошан, д. 49
Паспорт: 7312 № 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 оценщика является установившийся наступившим в законную силу решением арбитражного суда или приговором страховщиком факт причинения ущерба заказчику или третьим лицам действиями (бездействиями) 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 последней 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: 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.

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

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
 М.П. /А.Р. Мамедов/	

Дата выдачи документа: 22 ноября 2023 г.

Полис страхования ответственности оценщика