



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.
25.06.2023 г.

Выписка из отчета № 2206231753

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Квартира: общая площадь: 28,3 кв.м, доля в праве: 1/4,
адрес: Республика Башкортостан, р-н Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Мира, д. 41, кв. 49,
кадастровый номер: 02:69:010104:405.

Сведения об оценщике

ФИО	Шуховцев Кирилл Вячеславович
Номер контактного телефона	88005501092
Почтовый адрес	454014, г. Челябинск, ул. Ворошилова, дом 35, офис 3-1
Адрес электронной почты	expertall@mail.ru
Информация о членстве в СРО	Ассоциация «МСО»
Сведения о квалификационных аттестатах оценщика	По направлению "Оценка недвижимости", №034548-1 от 11.11.2022г. По направлению "Оценка движимого имущества", №034549-2 от 11.11.2022г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис №221900-035-000022 от 25.11.2022г., срок действия полиса: 01.12.2022 - 30.11.2023гг.

Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Организационно-правовая форма	общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью "Центр Судебной Экспертизы"
ОГРН, дата присвоения ОГРН	1117447014354, 22.09.2011г.
Место нахождения	454048, Челябинская обл, Челябинск г, Яблочкина ул, дом № 3, помещение 1, кабинет 2
Сведения о страховании ответственности	Полис №221900-035-000017, выданный ПАО "САК "ЭНЕРГОГАРАНТ" 06.09.2022г., срок действия полиса: 29.09.2022 - 28.09.2023гг.

Сведения о заказчике и правообладателе объекта оценки

Заказчик	Шелестов Дмитрий Юрьевич
Правообладатель	Никифорова Гульсина Гильмановна

Основные параметры объекта оценки

Наименование параметра	Значение параметра
Квартира	
общая площадь	28,3 кв.м
адрес	Республика Башкортостан, р-н Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Мира, д. 41, кв. 49
доля в праве	1/4
этаж	5
этажность	5
материал стен дома	Панельные/блочные
кадастровый номер	02:69:010104:405

Особенности проведения осмотра

Осмотр не производился, фотоматериалы предоставлены заказчиком.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

- доходным подходом, руб.: 0,00
- сравнительным подходом, руб.: 1 496 911,80 руб.
- затратным подходом, руб.: 0,00

Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость: 52 894,41 руб./кв.м.

Результатом оценки является величина рыночной стоимости объекта оценки, определенная по состоянию на 25.06.2023 г. в размере:

1 496 911,80 руб. (один миллион четыреста девяносто шесть тысяч девятьсот одиннадцать рублей восемьдесят копеек).

Стоимость 1/4 доли в праве на объект оценки:

374 227,95 руб. (триста семьдесят четыре тысячи двести двадцать семь рублей девяносто пять копеек).

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович



Квартира					
Описание объекта оценки	Квартира: адрес: Республика Башкортостан, р-н Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Мира, д. 41, кв. 49, кадастровый номер: 02:69:010104:405, общая площадь: 28,3 кв.м, доля в праве: 1/4.				
Параметры и корректировки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Информация о предложениях объектов-аналогов					
Дата предложения	Дата оценки: 25.06.2023 г.	25.06.2023 г.	25.06.2023 г.	25.06.2023 г.	25.06.2023 г.
Ссылка на объявление:		https://www.avito.ru/bashkortostan_blagoveschensk/kvartiry/1-k_kvartira_28m_25et_2966947249	https://www.avito.ru/bashkortostan_blagoveschensk/kvartiry/1-k_kvartira_30m_45et_2908678549	https://www.avito.ru/bashkortostan_blagoveschensk/kvartiry/1-k_kvartira_244m_55et_2962587774	https://ufa.domclick.ru/card/sale_flat__1696738548
Цена предложения, руб.:		2 000 000,00	1 900 000,00	1 320 000,00	750 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки					
Параметр: общая площадь, кв.м	28,3	28	30	24,4	14
Параметр: адрес	Республика Башкортостан, р-н Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Мира, д. 41, кв. 49	Республика Башкортостан, г. Благовещенск, ул. Чехова, 9/1	Республика Башкортостан, г. Благовещенск, ул. Братьев Першиных, 7	Республика Башкортостан, г. Благовещенск, Социалистическая ул., 18/1	Республика Башкортостан, г. Благовещенск, Социалистическая ул., 18/1
Корректировки					
Корректировка на уторговывание, %:		9,20	9,20	9,20	9,20
Цена после уторговывания, руб.:		1 816 000,00	1 725 200,00	1 198 560,00	681 000,00
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	28	30	24,4	14	14
Цена за удельную единицу, руб.:		64 857,14	57 506,67	49 121,31	48 642,86
Параметры, корректируемые по каждому объекту-аналогу в %					
Параметр: этаж	5	2	4	5	2
корректировка на этаж		-5,00	-5,00	-5,00	0,00
Параметр: этажность	5	5	5	5	5
Корректировка на этажность дома		0,00	0,00	0,00	0,00
Параметр: материал стен дома	Панельные/блочные	Панельные/блочные	Панельные/блочные	Панельные/блочные	Панельные/блочные
корректировка на тип дома		0,00	0,00	0,00	0,00
Итоговая корректировка в % на каждый аналог:		-5,00	-5,00	-5,00	0,00
Цена за удельную единицу после процентной корректировки, руб.:		61 614,28	54 631,34	49 121,31	46 210,72
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:					52 894,41
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:					1 496 911,80
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:					1 496 911,80



Фото №1. Санузел



Фото №2. Санузел



Фото №3. Комната



Фото №4. Комната



Фото №5. Коридор

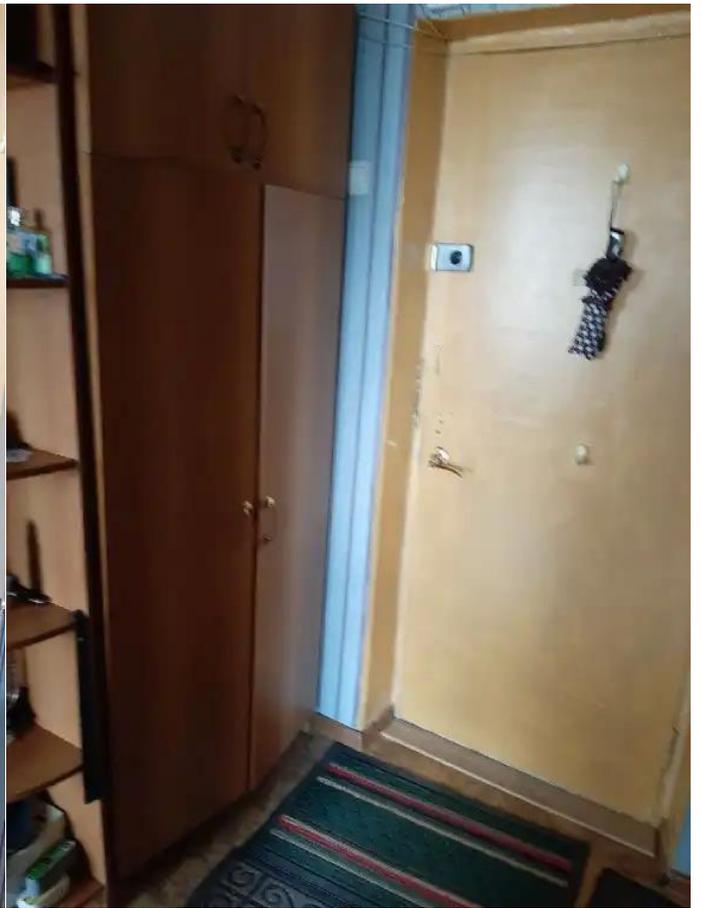


Фото №6. Коридор



Фото №7. Балкон



Фото №8. Балкон



Фото №9. Кухня



Фото №10. Кухня



Фото №11. Кухня



Фото №12. Кухня

**ПОЛИС N 221900-035-000017
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 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 221900-035-000017 от «06» сентября 2022 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

Настоящий Полис действует с «29» сентября 2022 г. по «28» сентября 2023 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 221900-035-000017 от «06» сентября 2022 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
 М.П. /Р.Р. Валеев/	 М.П. /А.В. Анапенко/

Дата выдачи полиса: «06» сентября 2022 г.



Диплом оценщика

**ПОЛИС N 221900-035-000022
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

Страхователь: Шуховцев Кирилл Вячеславович
Адрес: 454000, г. Челябинск, ул. Западная, 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 (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, заключающему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщиков является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный 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 третья 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: единовременно, 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 221900-035-000022 от 25.11.2022 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

Настоящий Полис действует с «01» декабря 2022г. по «30» ноября 2023г.
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 221900-035-000022 от 25.11.2022 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
М.П.	М.П. /К.В. Шуховцев/

Дата выдачи полиса: 25.11.2022 г.

Полис страхования ответственности оценщика



Свидетельство СРО оценщика



Квалификационный аттестат. Оценка недвижимости



Квалификационный аттестат. Оценка движимого имущества

avito.ru/bashkortostan_blagoveschensk/kvartiry/1-k_kvartira_28m_25et_2966947249

1-к. квартира, 28 м², 2/5 эт.

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку



2 000 000 Р
71 429 Р за м²
В ипотеку от 16 062 ₽мес.
Посмотреть скидки
Рассчитать ипотеку
Кредит под залог в Альфа-Банке
Подробнее

8 987 610-38-63

Екатерина
Агентство
На Авито с сентября 2014
11 объявлений пользователя
Подписаться на продавца

Контактное лицо
Екатерина

Рыночная цена
Похожие продаются за столько...

Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеос...

О квартире

Количество комнат: 1	Высота потолков: 2.5 м
Общая площадь: 28 м²	Санузел: совмещенный
Площадь кухни: 6.2 м²	Окна: во двор, на солнечную сторону

Объект-аналог №1

avito.ru/bashkortostan_blagoveschensk/kvartiry/1-k_kvartira_28m_25et_2966947249

Жилая площадь: 16.2 м²
Этаж: 2 из 5
Балкон или лоджия: балкон

Ремонт: косметический
Способ продажи: свободная
Вид сделки: возможна ипотека

2 000 000 Р
71 429 Р за м²
В ипотеку от 16 062 ₽мес.
Посмотреть скидки
Рассчитать ипотеку
Кредит под залог в Альфа-Банке
Подробнее

8 987 610-38-63

Екатерина
Агентство
На Авито с сентября 2014
11 объявлений пользователя
Подписаться на продавца

Контактное лицо
Екатерина

Рыночная цена
Похожие продаются за столько же

Звонокемал | 1 872 000 Р | Рыночная | 2 028 000 Р | Высокая

Оценка Авито учитывает данные о квартире, доме и районе
Год постройки, расположение, ремонт и ещё 12 параметров -

Расположение
Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, городское поселение Благовещенск, Благовещенск, ул. Чехова, 9/1
Показать карту

Описание
Квартира расположена в самом центре города с шаговой доступностью ко всей периферии (два детских садика, школа - в зимнее время каток на школьном стадионе, вся сеть магазинов и торговых центров, городской рынок, городская поликлиника, остановки автотранспорта). Квартира с косметическим ремонтом. Балкон застеклен и обшит. Комната выходит на солнечную сторону и поэтому квартира светлая, теплая. 2 -а взрослых Собственника квартиры после вступления в наследство в мае 2023г. т.е. менее 3 лет в собственности. Документы к продаже все готовы. Рассмотрим все варианты продажи, согласны на ипотеку, материнский капитал и все виды жилищных сертификатов.

О доме

Тип дома: панельный	В доме: газ
Этажей в доме: 5	Двор: закрытая территория, детская площадка
Пассажирский лифт: нет	Парковка: открытая во дворе

Объект-аналог №1

avito.ru/bashkortostan_blagoveschensk/kvartiry/1-k_kvartira_30m_45et_2908678549

1-к. квартира, 30 м², 4/5 эт.

[Добавить в избранное](#) [Сравнить](#) [Добавить заметку](#)




1 900 000 Р
 63 333 Р за м²
 В ипотеку от 15 278 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)
 Кредит под залог в Альфа-Банке
[Подробнее](#)

8 917 490-35-97

[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца

Здравствуй!

[Ещё продаёте?](#) [Торг уместен?](#)
[Когда можно посмотреть?](#)

Азамат Сафиуллин
 Риелтор
 На Авито с января 2013
 Завершено 145 объявлений
[Экологический вклад -5350 кг CO₂](#)

17 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

О квартире
 Количество комнат: 1
 Общая площадь: 30 м²
 Площадь кухни: 6.4 м²
 Жилая площадь: 14.5 м²
 Этаж: 4 из 5
 Балкон или лоджия: балкон
 Санузел: совмещённый
 Окна: на улицу, на солнечную сторону
 Ремонт: требует ремонта
 Мебель: хухля, хранение одежды
 Способ продажи: свободная
 Вид сделки: возможна ипотека

Рыночная цена
 Поколки продаются за столы...

Онлайн-показ
 Можно посмотреть по видеос...

Объект-аналог №2

avito.ru/bashkortostan_blagoveschensk/kvartiry/1-k_kvartira_30m_45et_2908678549

Данные из ЕГРН

✓ 2 собственника ✓ Параметры в объявлении совпадают
 ✓ Ограничения не найдены

Расположение

Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, городское поселение Благовещенск, Благовещенск, ул. Братьев Паршиных, 7 [Показать карту](#)

Описание

Продается теплая, уютная, однокомнатная квартира, с балконом, с санузлом в плитке, в круг, на четвертом этаже, в отличном пятиэтажном доме по улице Братьев Паршиных 7. Квартира в хорошем спальном районе, находящейся в центре. Два детских сада, 4 школа в трех минутной доступности, поликлиника в пяти минутах, рядом парк, скверы, аптеки, банки, супермаркеты: Магнит Пятёрочка, Торговые центры Инза, Аркаим, Курай и т.д. и Администрация города и района, ГДК, поющий фонтан. Собственник один, обременений и ограничений нет, помогу одобрить ипотеку.

О доме

Тип дома: панельный В доме: gas
 Этажей в доме: 5 Двор: детская площадка, спортивная площадка
 Пассажирский лифт: нет Парковка: открытая во дворе
 Грузовой лифт: нет

1 900 000 Р
 63 333 Р за м²
 В ипотеку от 15 278 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)
 Кредит под залог в Альфа-Банке
[Подробнее](#)

8 917 490-35-97

[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца

Здравствуй!

[Ещё продаёте?](#) [Торг уместен?](#)
[Когда можно посмотреть?](#)

Азамат Сафиуллин
 Риелтор
 На Авито с января 2013
 Завершено 145 объявлений
[Экологический вклад -5350 кг CO₂](#)

Объект-аналог №2

avito.ru/bashkortostan_blagoveschensk/kvartiry/1-k_kvartira_244m_55et_2962587774



1 320 000 Р

54 098 Р за м²
В ипотеку от 10 614 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)

Кредит под залог в Альфа-Банке
[Подробнее](#)

8 917 371-46-30

[Написать сообщение](#)
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуй!

[Еще продать?](#) [Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Мурат Ришатович
Агентство
На Авито с июня 2017
Завершено 144 объявления

10 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
Мурат

О квартире

Количество комнат: 1	Санузел: совмещенный
Общая площадь: 24.4 м²	Окна: во двор
Площадь кухни: 6.5 м²	Ремонт: косметический
Жилая площадь: 12.2 м²	Мебель: кухня, спальные места
Этаж: 5 из 5	Способ продажи: свободная
Балкон или лоджия: лоджия	Вид сделки: возможна ипотека
Высота потолков: 2.5 м	

Объект-аналог №3

avito.ru/bashkortostan_blagoveschensk/kvartiry/1-k_kvartira_244m_55et_2962587774

Расположение

Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, городское поселение Благовещенск, Благовещенск, Социалистическая ул. 18/1

[Показать карту](#)

Описание

Продаю однокомнатную квартиру, свободную для проживания. Квартира расположена на 5-ом этаже жилого дома. Очень тёплая и уютная, в хорошем состоянии! Все окна пластиковые, застекленная лоджия, в зале натяжной потолок, на полу линолеум, совмещенный санузел в плитку, трубы пластиковые, установлены счётчики.

Соседи хорошие, подъезд чистый.

Большой двор с детской игровой площадкой, парковка.

В шаговой доступности вся инфраструктура: магазины, школа, детский сад, аптека, остановка транспорта, удобная транспортная развязка.

Ситуация: один взрослый собственник, документы готовы, ипотека возможна, небольшой торг реальному покупателю.

Продажа в связи с переездом в другой город.

О доме

Тип дома: панельный	Двор: детская площадка
Этажей в доме: 5	Парковка: открытая во дворе

1 320 000 Р

54 098 Р за м²
В ипотеку от 10 614 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)

Кредит под залог в Альфа-Банке
[Подробнее](#)

8 917 371-46-30

[Написать сообщение](#)
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуй!

[Еще продать?](#) [Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Мурат Ришатович
Агентство
На Авито с июня 2017

Объект-аналог №3

ufa.domclick.ru/card/sale_flat_1696738548



Продается студия, 14 м²
750 000 Р
52 571 Р/м² Без комиссии или предложите свою цену

Эльзира Мазитова
В объявлении
На Домклик 4 года 7 мес.

Правильное решение

Можно позвонить или написать в чате, СМС и сообщении в мессенджерах не будут доставлены

+7 (964) 956-12-73

Написать

Сравнить Поделиться Избранное

Ипотека Сбербанка от 10.9%
Рассчитайте свою ипотеку

Рыночная цена
Подобные квартиры стоят столько же

ЖК «Город природы»
Студии от 2,5 млн Р
1-комн. от 2,7 млн Р
2-комн. от 3,7 млн Р

Описание
Продается малогабаритная квартира студия.

О квартире

Площадь	14 м ²	Этаж	2
Тип сделки	Свободная продажа	Балкон	Нет
Грузовой лифт	Нет	Газ	Нет

Объект-аналог №4