



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.  
08.06.2023г.

## Выписка из отчета №1904221369-1

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Квартира: количество комнат: 3, общая площадь: 57,8 кв.м, адрес: г Искитим, мкр Южный, д. 43, 70, доля в праве: 1/4, кадастровый номер: 54:33:040607:61.

### 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	Корчашкина (Атаманюк) Владилена Анатольевна
Правообладатель	Гольцова Юлия Валерьевна

## Основные параметры объекта оценки

Наименование параметра	Значение параметра
<b>Квартира</b>	
количество комнат	3
общая площадь	57,8 кв.м
адрес	г Искитим, мкр Южный, д. 43, 70
доля в праве	1/4
этаж	4
этажность	5
материал стен дома	Панельные/блочные
кадастровый номер	54:33:040607:61

### 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.: 2 813 863,53 руб.
- затратным подходом, руб.: 0,00

### Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость, руб./кв.м: 48 682,76 руб.

Рыночная стоимость объекта оценки, руб.: **2 813 863,53 руб.**

Результатом оценки является величина рыночной стоимости объекта оценки, определенная по состоянию на 08.06.2023г. в размере:

**2 813 863,53 руб.** (два миллиона восемьсот тринадцать тысяч восемьсот шестьдесят три рубля пятьдесят три копейки).

**Включая стоимость 1/4 доли в праве на объект оценки:**

**703 465,88 руб.** (семьсот три тысячи четыреста шестьдесят пять рублей восемьдесят восемь копеек).

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович



Квартира					
Описание объекта оценки	Квартира: количество комнат: 3, общая площадь: 57,8 кв.м, адрес: г Искитим, мкр Южный, д. 43, 70, доля в праве: 1/4, кадастровый номер: 54:33:040607:61.				
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: 08.06.2023 г.	11.05.2023 г.	10.05.2023 г.	05.06.2023 г.	06.06.2023 г.
Ссылка на объявление:		<a href="https://www.avito.ru/iskitim/kvartiry/3-k_kvartira_582m_45et_2216164503">https://www.avito.ru/iskitim/kvartiry/3-k_kvartira_582m_45et_2216164503</a>	<a href="https://www.avito.ru/iskitim/kvartiry/3-k_kvartira_59m_55et_2848470598">https://www.avito.ru/iskitim/kvartiry/3-k_kvartira_59m_55et_2848470598</a>	<a href="https://www.avito.ru/iskitim/kvartiry/3-k_kvartira_58m_55et_3007961236">https://www.avito.ru/iskitim/kvartiry/3-k_kvartira_58m_55et_3007961236</a>	<a href="https://www.avito.ru/iskitim/kvartiry/3-k_kvartira_57m_35et_2997354707">https://www.avito.ru/iskitim/kvartiry/3-k_kvartira_57m_35et_2997354707</a>
Цена предложения, руб.:		2 600 000,00	2 900 000,00	3 000 000,00	3 100 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки					
Параметр: количество комнат	3	3	3	3	3
Параметр: общая площадь, кв.м	57,8	58,2	59	58	57
Параметр: адрес	г Искитим, мкр Южный, д. 43, 70	Новосибирская область, Искитим, микрорайон Подгорный, 47	Новосибирская область, Искитим, микрорайон Подгорный, 47	Новосибирская область, Искитим, микрорайон Подгорный, 5	Новосибирская область, Искитим, микрорайон Подгорный, 46
Параметр: доля в праве	1/4				
Корректировки					
Корректировка на уторговывание, %:		5,00	5,00	5,00	5,00
Цена после уторговывания, руб.:		2 470 000,00	2 755 000,00	2 850 000,00	2 945 000,00
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	57,8	58,2	59	58	57
Цена за удельную единицу, руб.:		42 439,86	46 694,92	49 137,93	51 666,67
Параметры, корректируемые по каждому объекту-аналогу в %					
корректировка на местоположение		0,00	0,00	0,00	0,00
Параметр: этаж	4	4	5	5	3
корректировка на этаж		0,00	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:	0,00	5,00	5,00	0,00
Цена за удельную единицу после процентной корректировки, руб:	42 439,86	49 029,67	51 594,83	51 666,67
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:				48 682,76
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:				2 813 863,53
<b>Процентные корректировки результата расчетов</b>				
корректировка на размер оцениваемой доли в праве:				0,00
Итоговая процентная корректировка результата:				0,00
Результат расчетов после процентной корректировки к объекту оценки, руб./уд.ед.:				2 813 863,53
<b>Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:</b>				<b>48 682,76</b>



**Фото №1.** Общий вид



**Фото №2.** Общий вид



**Фото №3.** Общий вид



**Фото №4.** Общий вид



**Фото №5.** Общий вид



**Фото №6.** Общий вид



**Фото №7.** Общий вид



**Фото №8.** Общий вид



**Фото №9.** Общий вид



**Фото №10.** Общий вид



**Фото №11.** Общий вид



**Фото №12.** Общий вид

ПОЛИС № 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 40702810938138000049 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 № 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.

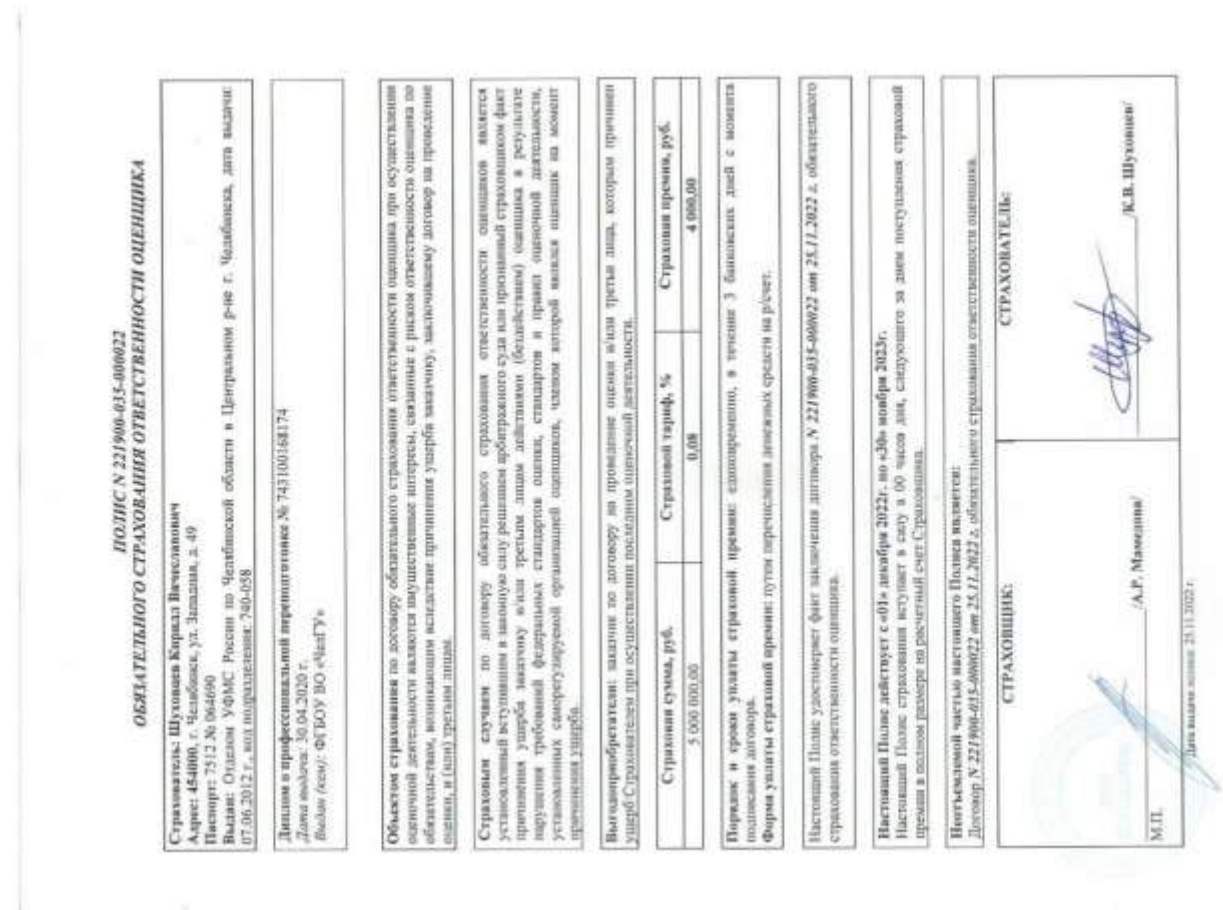
Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:  
Договор № 221900-035-000017 от «06» сентября 2022 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

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

Дата выдачи полиса: «06» сентября 2022 г.



Диплом оценщика



Полис страхования ответственности оценщика





Свидетельство СРО оценщика



Квалификационный аттестат. Оценка недвижимости



Квалификационный аттестат. Оценка движимого имущества

3-к. квартира, 58,2 м², 4/5 эт.

2 600 000 Р

44 874 Р за м²

8 этаж от 20 925 Р/кв.м

8 958 750-75-47

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть вопросы? Так же есть? Если вы хотите посмотреть?

Людмила  
Рейтинг: на основе 2 отзывов 2018  
Зависимо 180 объявлений

11 объявлений по вашему запросу

Подписаться на продавца

Сообщения

Объект-аналог №1

О квартире

Количество комнат: 3  
Общая площадь: 58,2 м²  
Площадь кухни: 7 м²  
Этаж: 4 из 5  
Виды комнат: Балкон

Тип сделки: ипотечное  
Состояние: раздельный  
Этаж: 4/5 этаж из 5  
Этаж: каменный  
Способ оплаты: наличные

2 600 000 Р

44 874 Р за м²

8 этаж от 20 925 Р/кв.м

8 958 750-75-47

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть вопросы? Так же есть? Если вы хотите посмотреть?

Людмила  
Рейтинг: на основе 2 отзывов 2018  
Зависимо 180 объявлений

11 объявлений по вашему запросу

Подписаться на продавца

Сообщения

Расположение

Новооборонная область, Ипотечный центр район Подорожный, 47

Описание

Продаю 3-комнатную квартиру в Подорожном квартале - тихая местность. Рядом расположен детский сад, всякими детскими спортивными центрами. Документы готовы к продаже. Подходят под все виды расчетов (нап. ипотека, ипотека). В собственности более 5 лет. АИ клиентом присылает на просмотр.

Объект-аналог №1

Выписка из отчета №1904221369-1. Снимки предложений аналогов.

выполнен детский сад, магазины детских товаров и др. Документы готовы к продаже. Подарит под все виды расчета (впл. капитал, ипотека). В собственности более 5 лет. АИ Capital предлагает на просмотр.

**2 600 000 Р**  
44 874 Р за м²  
или продать за 20 000 000 Р  
В ипотеку от 20 000 000 Р  
Пополнить ипотеку

**О доме**  
Тип дома: панельный  
Этаж: в доме: 5  
Состояние: не отрест.  
Площадь: 100 м²  
Площадь: 100 м²  
Площадь: 100 м²

**Ипотека со скидкой на Авито**  
Сумма займа: 2 600 000 Р  
Первый взнос: 520 000 Р  
Срок ипотеки: 20 лет

Одна заявка в несколько банков

Банк	Ставка	Сумма
Сбер	18,6%	20 900 Р
Банк БТБ	18,2%	21 125 Р
Металлбанк	11%	21 475 Р
Открытие	11,19%	21 738 Р

**Спросите у продавца**  
Здравствуйте

Есть ипотека? Да, ипотека  
Есть ипотека? Да, ипотека  
Есть ипотека? Да, ипотека

Подпись: Редитор  
На сайте с августа 2018  
Зависимо: 150 объявлений

11 объявлений пользователем  
Подписаться на продавца

Сообщения

Объект-аналог №1

3-к. квартира, 59 м², 5/5 эт.

**2 900 000 Р**  
48 135 Р за м²  
или продать за 20 000 000 Р  
В ипотеку от 20 000 000 Р  
Пополнить ипотеку

**8 915 098-71-84**  
Написать сообщение

**Спросите у продавца**  
Здравствуйте

Есть ипотека? Да, ипотека  
Есть ипотека? Да, ипотека  
Есть ипотека? Да, ипотека

Подпись: АИ (Универсальное)  
Агентство  
На сайте с декабря 2022  
Зависимо: 8 объявлений

25 объявлений пользователем  
Подписаться на продавца

Сопровождение: Александр АИ (Универсальное)

Сообщения

Объект-аналог №2


**О квартире**  
 Количество комнат: 3  
 Общая площадь: 59 м²  
 Площадь кухни: 8 м²  
 Этаж: 5 из 5  
 Балкон или лоджия: Балкон  
 Тип отделки: Кухонная

Состояние: раздельный  
 Пол: из дерева, на улице  
 Ремонт: капитальный  
 Состояние отделки: свободная  
 Вид отделки: керамическая плитка

**2 900 000 Р**  
 48 100 Р за м²  
 или посмотреть статистику  
 В ипотеку от 21 315 Р в мес.  
 Показать ипотеку

8 915 095-71-44  
 Написать сообщение

**Расположение**  
 Новосибирская область, Новосибирск район Подольный, 47  
 Смотреть карту



**Спросите у продавца**  
 Здравствуйте!

Есть ипотека? Так уехать?  
 Какую сумму можно взять?

АИ Успешная недвижимость  
 Агентство  
 На рынке с декабря 2002  
 Зависимо от объявлений

25 объявлений пользователем  
 Подписаться на продавца

Сопровождаю сделку  
 Александра АИ Успешная недвижимость

Сообщения

Объект-аналог №2

Площадь на полу: не указана. Без ограничений. Без отделки. рядом детская спортивная школа, новый садик, магазины, остановки. Торг

**О доме**  
 Тип дома: панельный  
 Этаж и дом: 5  
 Планировка: не указана

Судебный пост: нет  
 Дети: детская площадка, спортивная площадка  
 Планировка: открытая во дворе

**Ипотека со скидкой на Авито**

Сумма займа	Первый взнос	Срок ипотеки
2 900 000 Р	500 000 Р	25 лет

Одна заявка в несколько банков

Банк	Ставка	Сумма
Сбер	16,6%	23 316 Р
Сбер БТС	10,3% - 11,2%	23 789 Р
Мегаленвест	11%	25 847 Р
Открытие	11,19%	24 247 Р

Получить ипотеку

М: 89471000, 10 лет в 16 М, 1277 транзитов (4) человек

Поискать объявления

**2 900 000 Р**  
 48 100 Р за м²  
 или посмотреть статистику  
 В ипотеку от 21 315 Р в мес.  
 Показать ипотеку

8 915 095-71-44  
 Написать сообщение

**Спросите у продавца**  
 Здравствуйте!

Есть ипотека? Так уехать?  
 Какую сумму можно взять?

АИ Успешная недвижимость  
 Агентство  
 На рынке с декабря 2002  
 Зависимо от объявлений

25 объявлений пользователем  
 Подписаться на продавца

Сопровождаю сделку  
 Александра АИ Успешная недвижимость

Сообщения

Объект-аналог №2

3-к. квартира, 58 м², 5/5 эт.

3 000 000 Р

8 913 460-51-20

Написать сообщение

Спросите у продавца

Даркстудент

Есть ипотека? Нет ипотеки? Какую ипотеку выбрать?

АИ (Универсальное предложение)

Активность: На карте с датой 2022 Зависимо от отключений

25 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Последнее фото: Оля АИ (Универсальное предложение)

Сообщения

Объект-аналог №3

3 000 000 Р

8 913 460-51-20

Написать сообщение

Спросите у продавца

Даркстудент

Есть ипотека? Нет ипотеки? Какую ипотеку выбрать?

АИ (Универсальное предложение)

Активность: На карте с датой 2022 Зависимо от отключений

25 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Последнее фото: Оля АИ (Универсальное предложение)

Сообщения

**О квартире**

Количество комнат: 3

Общая площадь: 58 м²

Площадь кухни: 7 м²

Этаж: 5 из 5

Ближайшая станция метро: Боровое

Тип кухни: встроенная, газовая

Состояние: раздельный

Отопление: вода, на улицу

Тип дома: кирпичный

Средний класс: элитный

Надстройка: вся комната отведена

**Расположение**

Новосибирская область, Новосибирский район, Подпечный, 5

Объект-аналог №3



