



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.
22.09.2023г.

Выписка из отчета №2209232067

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Квартира: общая площадь: 66,8 кв.м, адрес: Ульяновская область, г. Димитровград, пр-кт Димитрова, д. 18, кв. 35, доля в праве: 50/1000.

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	Шуховцев Алексей Алексеевич
Правообладатель	Васина Анжела Николаевна

Основные параметры объекта оценки

Наименование параметра	Значение параметра
Квартира	
кадастровый номер	73:23:011005:228
общая площадь	66,8 кв.м
адрес	Ульяновская область, г. Димитровград, пр-кт Димитрова, д. 18, кв. 35
доля в праве	50/1000
этаж	7
этажность	9
материал стен дома	Кирпич
состояние отделки объекта	Требуется ремонт

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.: 3 519 496,28 руб.
- затратным подходом, руб.: 0,00

Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость, руб./кв.м: 52 687,07 руб.

Рыночная стоимость объекта оценки, руб.: **3 519 496,28 руб.**

Результатом оценки является величина рыночной стоимости объекта оценки, определенная по состоянию на 22.09.2023г. в размере:

3 519 496,28 руб. (три миллиона пятьсот девятнадцать тысяч четыреста девяносто шесть рублей двадцать восемь копеек),

включая стоимость 50/ 1000 доли в праве на объект оценки:

175 974,81руб. (сто семьдесят пять тысяч девятьсот семьдесят четыре рубля восемьдесят одна копейка).

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович



Квартира				
Описание объекта оценки	Квартира: общая площадь: 66,8 кв.м, адрес: Ульяновская область, г. Дмитровград, пр-кт Дмитрова, д. 18, кв. 35, доля в праве: 50/1000.			
Параметры и корректировки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Информация о предложениях объектов-аналогов				
Дата предложения	Дата оценки: 22.09.2023 г.	09.09.2023 г.	08.09.2023 г.	04.09.2023 г.
Ссылка на объявление:		https://www.avito.ru/dimitrovgrad/kvartiry/3-k_kvartira_58m_99et_3257434809	https://www.avito.ru/dimitrovgrad/kvartiry/3-k_kvartira_617m_99et_3209877579	https://www.avito.ru/dimitrovgrad/kvartiry/3-k_kvartira_75m_59et_2958057340
Цена предложения, руб.:		3 000 000,00	3 700 000,00	5 000 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
Параметр: общая площадь, кв.м	66,8	58	61,7	75
Параметр: адрес	Ульяновская область, г. Дмитровград, пр-кт Дмитрова, д. 18, кв. 35	Ульяновская область, Дмитровград, ул. Курчатова, 6	Ульяновская область, Дмитровград, ул. Королёва, 11	Ульяновская область, Дмитровград, Гвардейская ул., 47
Параметр: доля в праве	50/1000			
Корректировки				
Корректировка на уторговывание, %:		5,00	5,00	5,00
Цена после уторговывания, руб.:		2 850 000,00	3 515 000,00	4 750 000,00
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	66,8	58	61,7	75
Цена за удельную единицу, руб.:		49 137,93	56 969,21	63 333,33
Параметры, корректируемые по каждому объекту-аналогу в %				
Параметр: этаж	7	9	9	5
корректировка на этаж		1,50	1,50	0,00
Параметр: этажность	9	9	9	9
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	Требуется ремонта	Хорошее	Требуется косметического ремонта	Хорошее
корректировка на состояние отделки объекта		-9,00	-5,00	-9,00
Итоговая корректировка в % на каждый аналог:		-7,50	-3,50	-9,00
Цена за удельную единицу после процентной корректировки, руб.:		45 452,59	54 975,29	57 633,33
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:				52 687,07
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:				3 519 496,28
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:				52 687,07



Фото №1.



Фото №2.

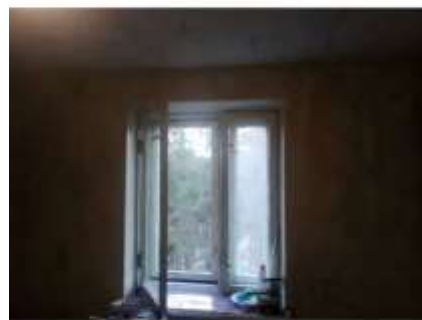


Фото №3.



Фото №4.



Фото №5.



Фото №6.



Фото №7.



Фото №8.



Фото №9.



Фото №10.



Фото №11.



Фото №12.

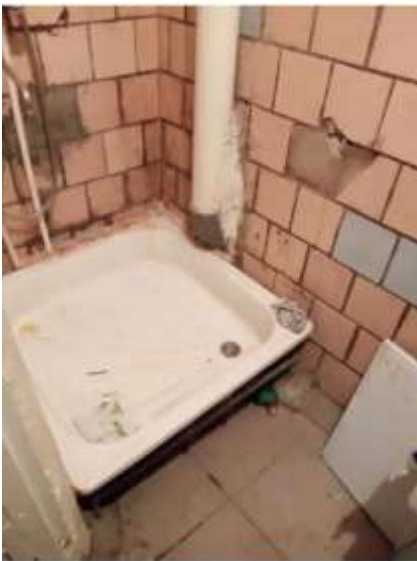


Фото №13.

Выписка из отчета №2209232067. Приложения, содержащие использованную информацию.

Уполномоченная Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии по Ульяновской области
Федеральное агентство государственной регистрации

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: Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
28 ноября 2018г.			
Кадастровый номер	73-23-011005-2/8		
Номер кадастрового квартала	73-23-011005		
Дата присвоения кадастрового номера	15.11.2011		
Генеральный государственный реестр номер	Инвентарный номер 1302-607, Инвентарный номер Отсутствует		
Адрес	Ульяновская область, г. Димитровград, пр-кт Димитрова, д. 18, кв. 35		
Помещение, №2	66.8		
Назначение	Жилые помещения		
Назначение	Квартиры		
Номер, тип этажа, на котором расположена помещение, машино-место	Этаж №07		
Вид жилого помещения	Квартира		
Кадастровая стоимость, руб.	130123.72		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	73-23-011005-71		
Виды разрешенного использования	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к предназначенному для жилых помещений социализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования	данные отсутствуют		
Статус информации об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки	данные отсутствуют		
Получатель выписки	Насина Анна Олеговна		

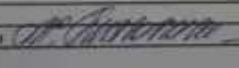


полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		

М.П. _____

Выписка из ЕГРН на комнату

Раздел 1			
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости			
Сведения о зарегистрированных правах			
Положение			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3
Дата 2018г.			
Гранный номер			
		73:23:011005:228	
1	Правообладатель (правообладатели)	1.1	Жабринова Светлана Александровна
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права	2.1	Общая долевая собственность, 50/1000 73:23:011005:228-73:033/2018-6 28.11.2018 09:14:56
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи доли в праве общей долевой собственности на квартиру, Выдан 21.11.2018. Документ нотариально удостоверен: 21.11.2018 Фрилова Светлана Викторовна, временно исполняющая обязанности нотариуса Кузнецкой Тамары Николаевны нотариального округа город Дмитровград и Меловский район Ульяновской области 73/30-н/73-2018-6-196
1	Правообладатель (правообладатели)	1.2	Василь Карина Леопольдовна
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права	2.2	Общая долевая собственность, 50/1000 73:23:011005:228-73:033/2018-5 28.11.2018 09:14:56
3	Документы-основания	3.2	Договор купли-продажи доли в праве общей долевой собственности на квартиру, Выдан 21.11.2018. Документ нотариально удостоверен: 21.11.2018 Фрилова Светлана Викторовна, временно исполняющая обязанности нотариуса Кузнецкой Тамары Николаевны нотариального округа город Дмитровград и Меловский район Ульяновской области 73/30-н/73-2018-6-196
1	Правообладатель (правообладатели)	1.3	Жабринов Владимир Александрович
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права	2.3	Общая долевая собственность, 50/1000 73:23:011005:228-73:033/2018-3 28.11.2018 09:14:56
3	Документы-основания	3.3	Договор купли-продажи доли в праве общей долевой собственности на квартиру, Выдан 21.11.2018. Документ нотариально удостоверен: 21.11.2018 Фрилова Светлана Викторовна, временно исполняющая обязанности нотариуса Кузнецкой Тамары Николаевны нотариального округа город Дмитровград и Меловский район Ульяновской области 73/30-н/73-2018-6-196
1	Правообладатель (правообладатели)	1.4	Васина Анжела Николаевна, 19.03.1979, м.п. Букара Республика Узбекистан, Российская Федерация, СНИЛС 085-492-005 Ю Паспорт гражданина Российской Федерации серия 73 06 №470538, выдан 03.01.2007, УВД города Дмитровград Ульяновской области
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права	2.4	Общая долевая собственность, 50/1000 73:23:011005:228-73:033/2018-1 28.11.2018 09:14:56
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2, 3	Всего разделов 3	Всего листов выписки 4
28 ноября 2018			
Кадастровый номер:		73-23-011005-228	
3	Документы-основания	3.4	Договор купли-продажи доли в праве общей долевой собственности на квартиру, Выдан 21.11.2018 Документ нотариально удостоверен: 21.11.2018 Фролова Светлана Викторовна, временно исполняющая обязанности нотариуса Кузнецкой Троицы Нижегородского нотариального округа города Дмитровграда в Меленковский район Ульяновской области 73-30-н73-2018-6-196
2	Правообладатель (правообладатели):	1.5	Заринова Нурия Рашидовна
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.5	Общая долевая собственность, 296/1000 73-73-002/73-002/30/2015-143/2 25.08.2015 09:46:03
3	Документы-основания	3.5	Договор купли-продажи, Выдан 19.08.2015
1	Правообладатель (правообладатели):	1.6	Матаев Владимир Иванович
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.6	Общая долевая собственность, 301/1000 73-73-02/291/2014-119 12.12.2014 00:00:00
3	Документы-основания	3.6	Договор купли-продажи доли квартиры, Выдан 10.12.2014
1	Правообладатель (правообладатели):	1.7	Косарева Екатерина Валентиновна
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.7	Общая долевая собственность, 203/1000 73-73-02/103/2010-196 12.07.2010 00:00:00
3	Документы-основания	3.7	Свидетельство о праве на наследство по завещанию, Выдан 03.07.2010 Документ нотариально удостоверен: 03.07.2010 Фроловой С.В., временно исполняющей обязанности нотариуса нотариального округа города Дмитровграда в Меленковский район Ульяновской области Кузнецкой Т.Н. 5-1752
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости		
4.1	вид:	Ипотека в силу закона	
	дата государственной регистрации:	28.11.2018 09:14:36	
	номер государственной регистрации:	73-23-011005-228-73/033/2018-4	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 28.11.2018 Срок, установленный ФЗ	
	вид, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Хусанова Гузель Эльвировна	
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи доли в праве общей долевой собственности на квартиру, Выдан 21.11.2018 Документ нотариально удостоверен: 21.11.2018 Фролова Светлана Викторовна, временно исполняющая обязанности нотариуса Кузнецкой Троицы Нижегородского нотариального округа города Дмитровграда в Меленковский район Ульяновской области 73-30-н73-2018-6-196	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия 
М.П.			

Выписка из отчета №2209232067. Приложения, содержащие использованную информацию.

Плановый вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 1	Листы листов раздела 2, 3	Листы раздела 3	Листы листов выписки 4
№ документа 2014г.			
Инструментальный номер		79-23-01/005-228	
Сведения о наличии раздела об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	данных отсутствует		
Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограниченного права без необходимости в акте органа власти третьего лица, органа	данных отсутствует		



Исполнительное подразделение	Подпись	Информация, фамилия
		<i>И.И. Иванов</i>

М.П.

Выписка из ЕГРН на комнату

Выписка из отчета №2209232067. Приложения, содержащие использованную информацию.

Лист 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План размещения помещения, поэтажно-планы на этаже (этажи этажа)

Помещение
и/или объект недвижимости

Листы №1 - Раздел 5	Всего листов раздела 5 - 2	Всего разделов - 3	Всего листов выписки - 6
---------------------	----------------------------	--------------------	--------------------------

Квитанция 2016г.
Квитанционный номер: 71-27-011005-228

Квитанционный номер: 71-27-011005-228
Номер этажа (этажей): 07



Масштаб: 1: Условные обозначения

подпись	инициалы	фамилия
---------	----------	---------

М.П.



Выписка из ЕГРН на комнату

Выписка из отчета №2209232067. Приложения, содержащие использованную информацию.

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 1	Всего листов выписки: 5
Год выписки: 2019			
Кадастровый номер:	73-23-011005-228		
Квартальный номер:	Номер этажа (этажей):		
73-23-011005-228	07		
			
Масштаб: 1			
Подпись:	Инициалы, Фамилия		
М.П.			

Выписка из ЕГРН на комнату

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 745161001
 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.

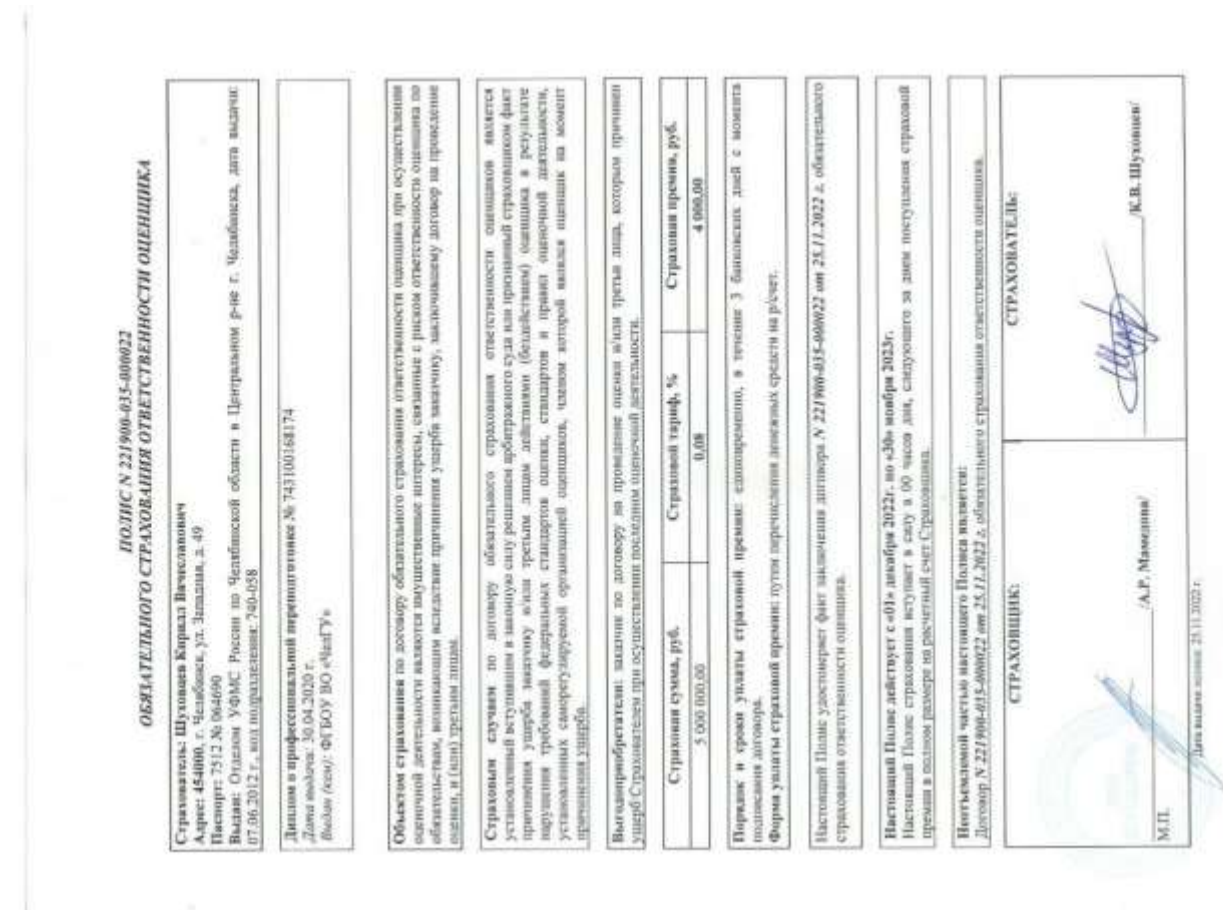
Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:
 Договор N 221900-035-000017 от «06» сентября 2022 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

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

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



Диплом эксперта-оценщика



Диплом эксперта-техника



Сертификат соответствия судебного эксперта



Сертификат соответствия судебного эксперта

3-к. квартира, 58 м², 9/9 эт.

3 000 000 Р

8 917 602-31-32

О квартире

- Комнат: 3
- Общая площадь: 58 м²
- Площадь кухни: 7 м²
- Жилая площадь: 45 м²
- Этаж: 9 из 9
- Балконы: 1 лоджия, 1 балкон
- Тип: кирпичный, панельный
- Возможности: 2 в/к
- Состояние: отличное
- Средняя цена за м²: 51 724 Р
- Возможности: 2 в/к
- Состояние: отличное

Проверка в Росреестре

- ✓ Информация актуальна
- ✓ Не находится под арестом и обременением
- ✓ Владелец не имеет задолженностей по ипотеке

Объект-аналог №1

Расположение

Тульская область, Дмитровский ул. Курчатова, 5

3 000 000 Р

8 917 602-31-32

О доме

- Тип: кирпичный
- Площадь: 133 м²
- Этаж: 1 из 1
- Состояние: отличное
- Средняя цена за м²: 22 556 Р
- Возможности: 2 в/к
- Состояние: отличное

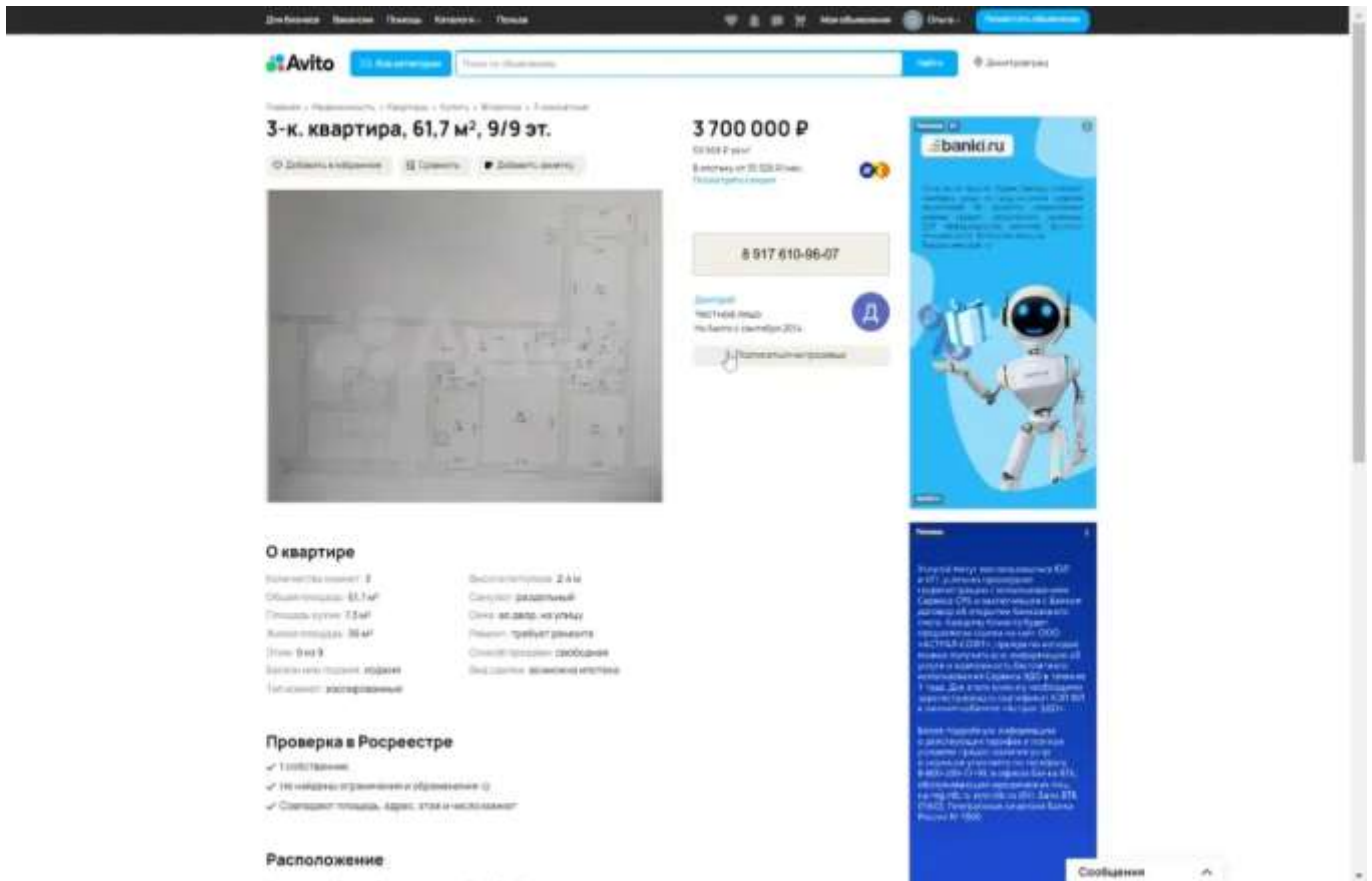
Ипотека со скидкой на Авито

Ставка	Первый взнос	Срок
13,4%	600 000 Р	20 лет

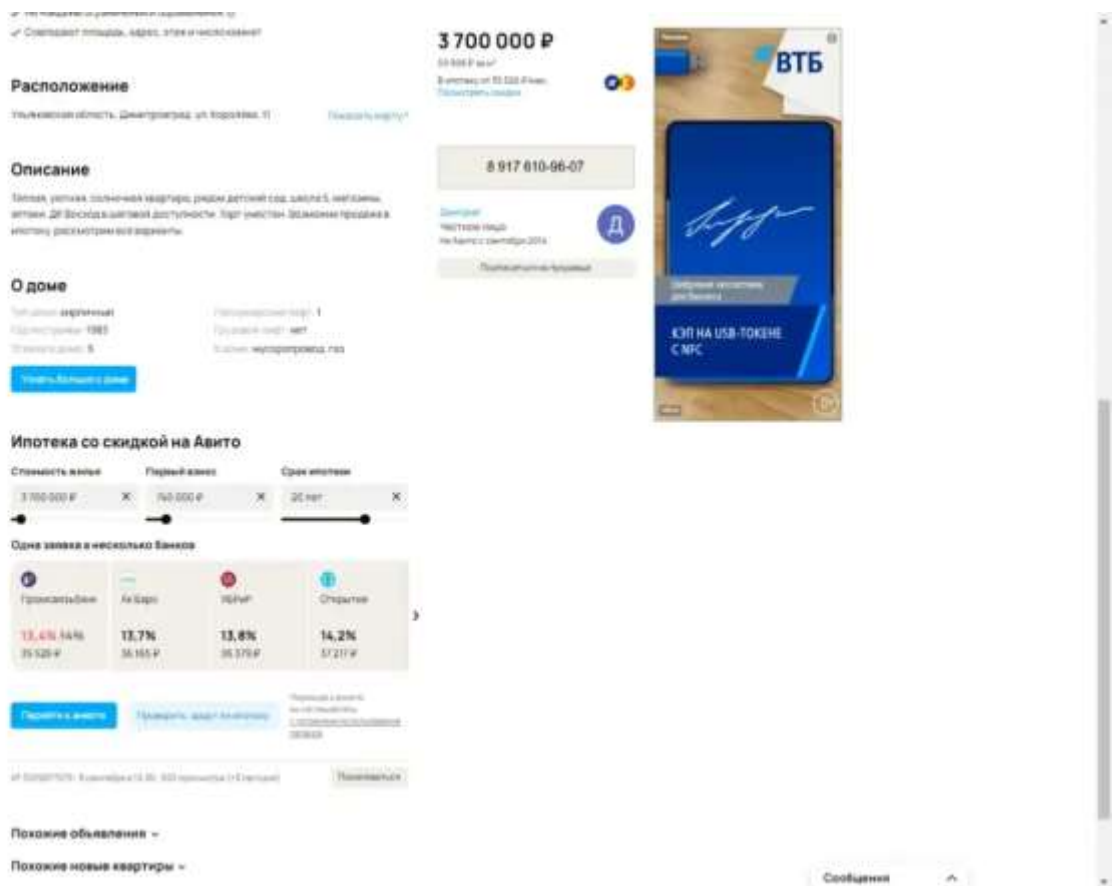
Одна заявка в несколько банков

Банк	Ставка	Первый взнос
Промсвязьбанк	13,4%	28 904 Р
Абсолют	13,7%	29 123 Р
Сбер	13,8%	29 497 Р
Открытие	14,2%	30 196 Р

Объект-аналог №1



Объект-аналог №2



Объект-аналог №2

Avito Поиск по объявлениям

3-к. квартира, 75 м², 5/9 эт.

5 000 000 Р

ЭТО МЕСТО ПРИНОСИТ УДАЧУ

8 917 051-64-40

Написать сообщение

Спросите у продавца

Знаете цену?

Сайт продавца? Сайт уместен?

Как за меня позвонить?

Агентство: Ариэль Стад

На Avito с марта 2019

10 объявлений опубликовано

Помогите мне продать

Комментарий: Нет

Вопросы

О квартире

Комнат/спальни: 3
Площадь: 75 м²
Площадь кухни: 5,5 м²
Площадь ванной: 4,8 м²
Этаж: 5/9
Балкон/лоджия/терраса: нет
Тип отделки: завершенная

Высота потолка: 2,5 м
Состояние: отличное
Отопление: газ
Пол: ламинат
Полы: паркет/ламинат
Материал стен: кирпич
Состояние фасада: отличное
Вид отделки: обои/поклейка

Расположение

Тышковка область, Днепропетровск, Гвардійська ул., 47

Сообщения

Объект-аналог №3

Тышковка область, Днепропетровск, Гвардійська ул., 47

5 000 000 Р

Описание

Продать 3-комнатную угловую квартиру, гвардійська 47, (ориентированная) до площади, распределены док. земельный участок 11,5 кв.м, 14 кв.м, 22, 8 кв.м. кухня: 5,5 кв.м, ванная на одной стороне дома, 2 лоджии, 3 метра на заднем дворе на стороне

Парковка: центр, детская сад, школа, дитячі парк, образовательные центры и детские развлекательные, рассмотреть все виды расчетов, покупка/продажа/ипотека/кредит/кредит/кредит/кредит

О доме

Тип дома: кирпичный
Год постройки: 1998
Этаж/этажи: 5
Площадь участка: 9

Состояние: отличное/хорошее
Дом: развитая территория, детская площадка, спортивная площадка
Состояние: отличный вид

Ипотека со скидкой на Avito

Стоимость займа	Первый взнос	Срок ипотеки
5 000 000 Р	1 000 000 Р	20 лет

Одно звонка в несколько банков

Банк	Ставка	Сумма
Грандфинанс	13,4%	48 000 Р
Ариэль	13,7%	48 812 Р
ТЭРАФ	13,8%	49 101 Р
Открытие	13,9%	49 422 Р

8 917 051-64-40

Написать сообщение

Спросите у продавца

Знаете цену?

Сайт продавца? Сайт уместен?

Как за меня позвонить?

Агентство: Ариэль Стад

На Avito с марта 2019

10 объявлений опубликовано

Помогите мне продать

Комментарий: Нет

Вопросы

№ 2209232067 - квартира по 51, 000 кв.м. (111 кв.м.)

Показать

Похожие объявления

Похожие новые квартиры

Сообщения

Объект-аналог №3