



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.
29.07.2023г.

Выписка из отчета №2907232434

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Квартира: общая площадь: 33 кв.м, адрес: Нижегородская область, р-н Богородский, г Богородск, ул Туркова, д 10, кв 40, доля в праве: 1/4, кадастровый номер: 52:23:0050206:282.

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	Мякишкова Юлия Николаевна
Правообладатель	Куклева Татьяна Максимовна

Основные параметры объекта оценки

Наименование параметра	Значение параметра
Квартира	
общая площадь	33 кв.м
адрес	Нижегородская область, р-н Богородский, г Богородск, ул Туркова, д 10, кв 40
доля в праве	1/4
этаж	4
этажность	5
материал стен дома	Панельные/блочные
год постройки	1977
кадастровый номер	52:23:0050206:282
наличие мебели	Без мебели

Особенности проведения осмотра

Осмотр не производился, фотоматериалы не предоставлены. Для оценки принято типичное состояние объекта оценки.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

- доходным подходом, руб.: 0,00
- сравнительным подходом, руб.: 1 958 535,48 руб.
- затратным подходом, руб.: 0,00

Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость, руб./кв.м: 59 349,56 руб.

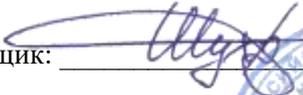
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.: **1 958 535,48 руб.**

Результатом оценки является величина рыночной стоимости объекта оценки, определенная по состоянию на 29.07.2023г. в размере:

1 958 535,48 руб. (один миллион девятьсот пятьдесят восемь тысяч пятьсот тридцать пять рублей сорок восемь копеек).

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

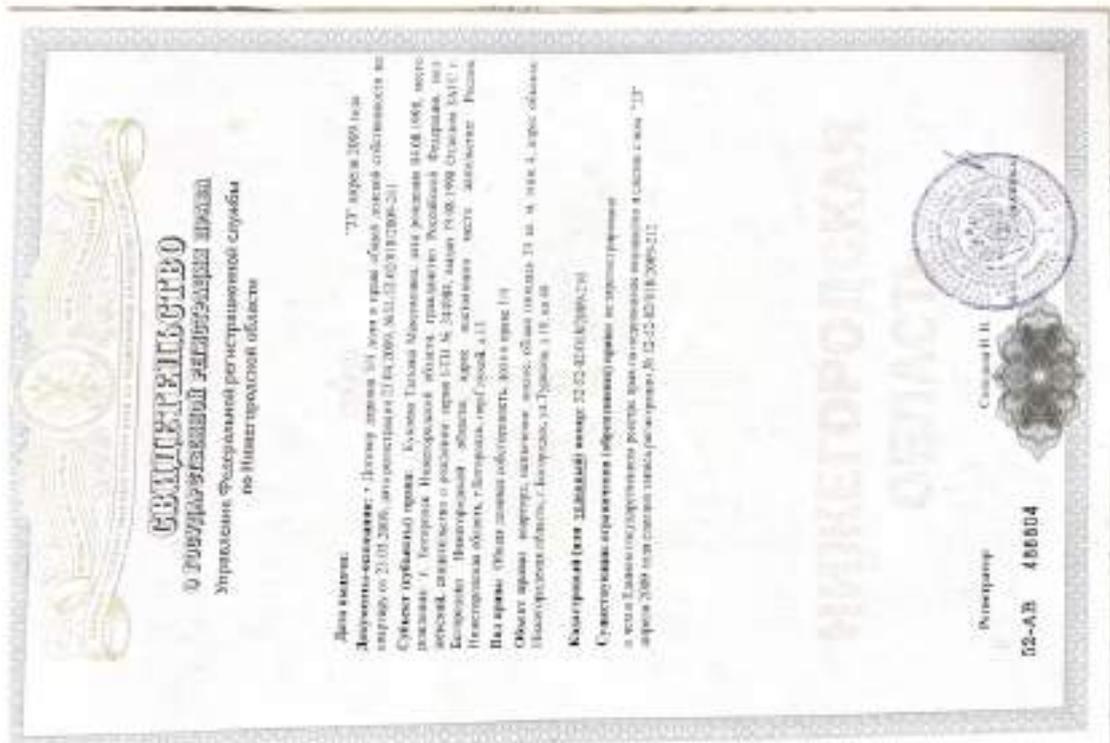
489 633,87 руб. (четыреста восемьдесят девять тысяч шестьсот тридцать три рубля восемьдесят семь копеек).

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович



Квартира				
Описание объекта оценки	Квартира: общая площадь: 33 кв.м, адрес: Нижегородская область, р-н Богородский, г Богородск, ул Туркова, д 10, кв 40, доля в праве: 1/4, кадастровый номер: 52:23:0050206:282.			
Параметры и корректировки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Информация о предложениях объектов-аналогов				
Дата предложения	Дата оценки: 29.07.2023 г.	19.07.2023 г.	10.07.2023 г.	08.07.2023 г.
Ссылка на объявление:		https://nn.cian.ru/sale/flat/286462202/	https://www.avito.ru/bogorodsk/kvartiry/1-k_kvartira_331m_55et._2873344155	https://www.avito.ru/bogorodsk/kvartiry/1-k_kvartira_44m_15et._2267986841
Телефон продавца:		8910 397-75-19	89159306562	89587593890
Цена предложения, руб.:		1 700 000,00	2 000 000,00	2 390 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
Параметр: общая площадь, кв.м	33	28,6	33,1	44
Параметр: адрес	Нижегородская область, р-н Богородский, г Богородск, ул Туркова, д 10, кв 40	Нижегородская область, Богородск, ул. Туркова, 1	Нижегородская область, Богородский муниципальный округ, Богородск, ул. Туркова, 6	Нижегородская область, Богородский муниципальный округ, Богородск, ул. Туркова, 11А
Параметр: доля в праве	1/4	100	100	100
Корректировки				
Корректировка на уторговывание, %:		2,00	2,00	2,00
Цена после уторговывания, руб.:		1 666 000,00	1 960 000,00	2 342 200,00
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	33	28,6	33,1	44
Цена за удельную единицу, руб.:		58 251,75	59 214,50	53 231,82
Параметры, корректируемые по каждому объекту-аналогу в %				
Параметр: этаж	4	1	5	1
корректировка на этаж		5,00	3,00	5,00
Параметр: этажность	5	5	5	5
Корректировка на этажность дома		0,00	0,00	0,00
Параметр: наличие мебели	Без мебели	Без мебели	Без мебели	Без мебели

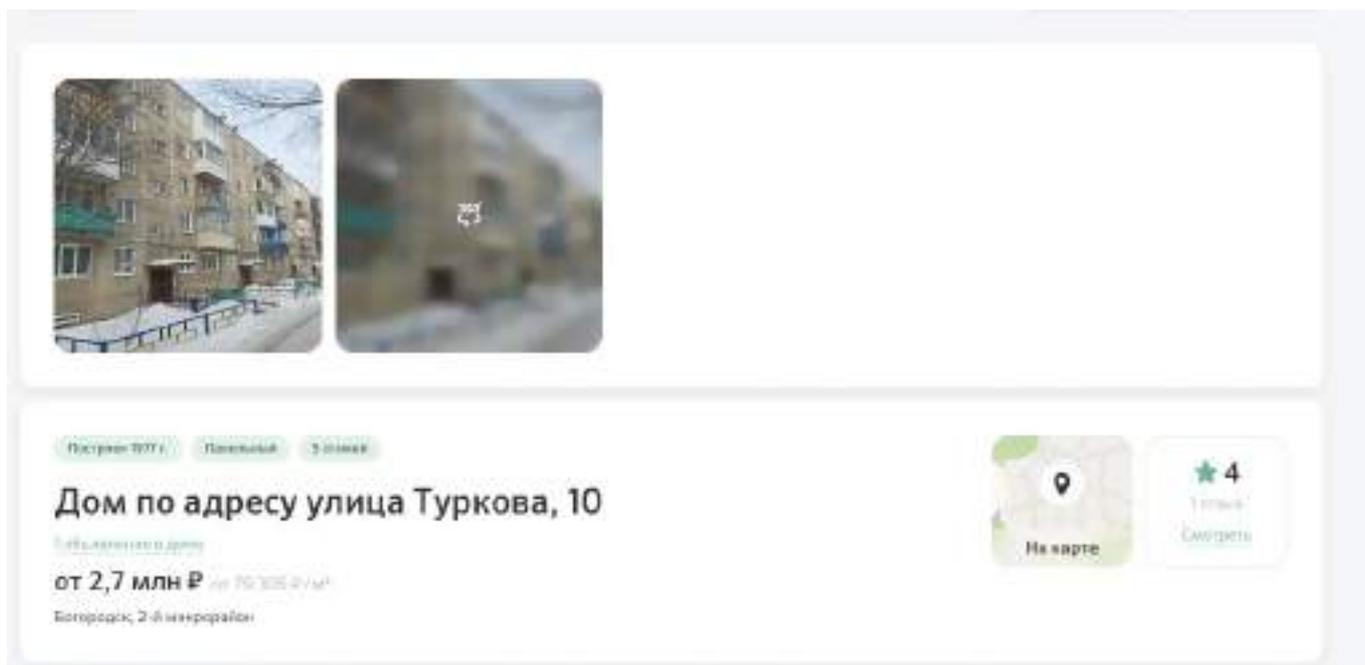
корректировка на мебель	0,00	0,00	0,00
Итоговая корректировка в % на каждый аналог:	5,00	3,00	5,00
Цена за удельную единицу после процентной корректировки, руб:	61 164,34	60 990,94	55 893,41
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:			59 349,56
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:			1 958 535,48
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:			59 349,56



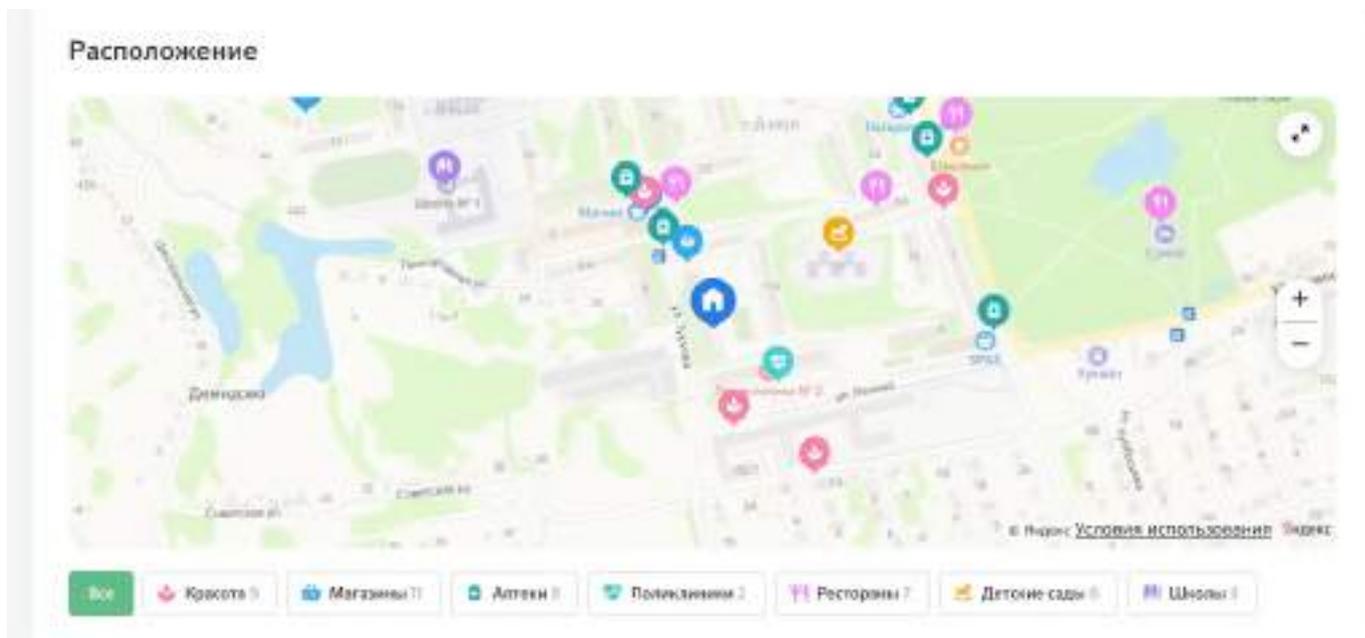
Свидетельство о государственной регистрации права



Свидетельство о государственной регистрации права



Информация о доме



Место расположения объекта оценки

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 Физлид «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.

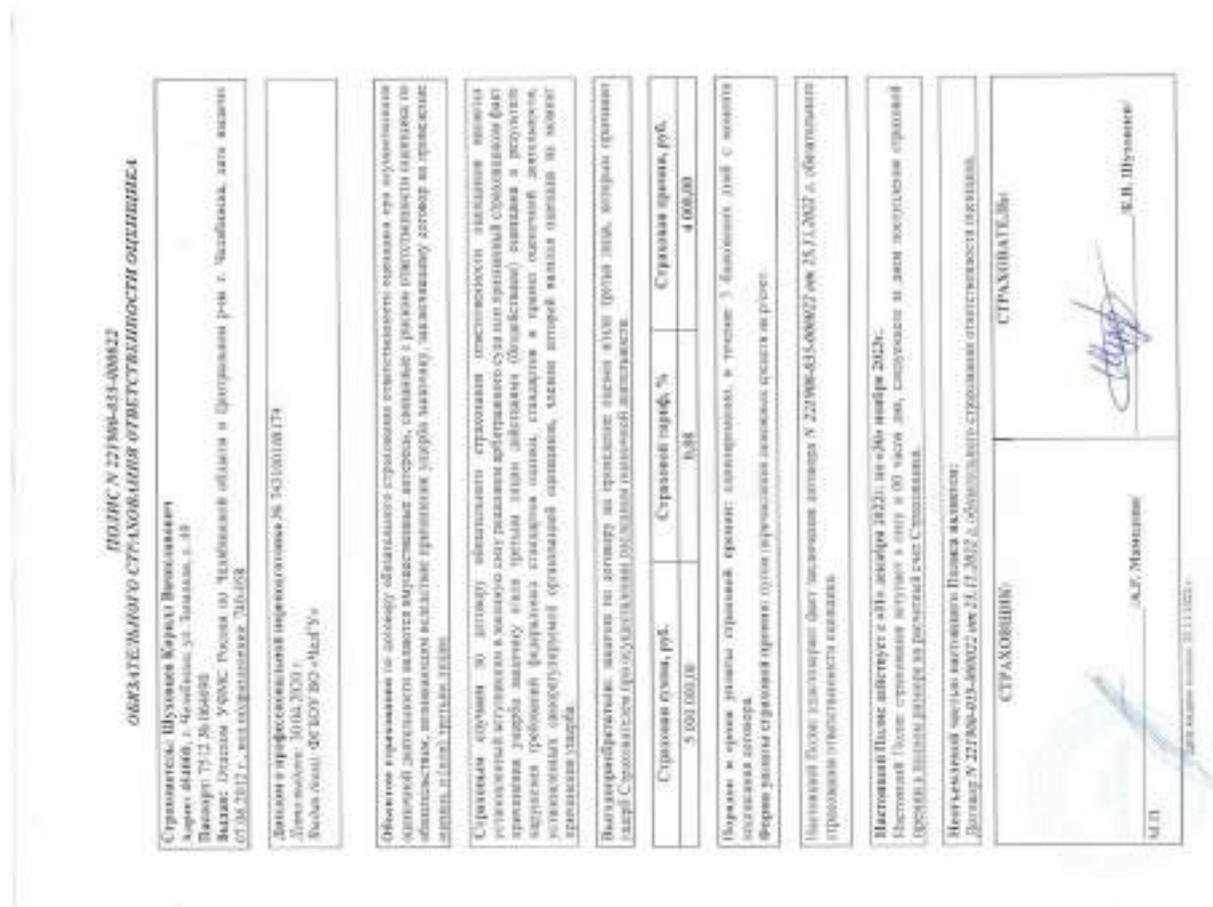
Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:
 Договор № 221900-035-000017 от «06» сентября 2022 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

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

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

1-к. квартира, 33,1 м², 5/5 эт.

Рыночная цена
Помогите продавцу в оценке

Последние сделки
Помогите продавцу в оценке

О квартире

Комплектность: 1	Высота потолка: 2,8 м
Общая площадь: 33,1 м²	Состояние: отличный
Площадь кухни: 8 м²	Отоп: по улице
Жилая площадь: 19,9 м²	Пол: ламинированный
Этаж: 5 из 5	Средний этаж: 4,47/4,47/4,47 м

2 000 000 Р

30 420 Р за м²

В ипотеку от 18 000 Р/мес.

Сбербанк

Безопасность в СберБанке Онлайн за 0 Р

Сбербанк онлайн: самая удобная платформа для управления деньгами

8 915 930-85-82

Средняя оценка: 4,7

Актуально: 18 мая 2016

Последние сделки

Помогите продавцу

Агентство: Сидеринское Недвижимость

Объект-аналог №2

О квартире

Комплектность: 1	Высота потолка: 2,8 м
Общая площадь: 33,1 м²	Состояние: отличный
Площадь кухни: 8 м²	Отоп: по улице
Жилая площадь: 19,9 м²	Пол: ламинированный
Этаж: 5 из 5	Средний этаж: 4,47/4,47/4,47 м

Рыночная цена

Помогите продавцу в оценке за 0 Р

Сделка будет учитывать данные о квартире, доме и районе. Подтвердите, пожалуйста, данные в заявке. Ссылка на заявку

Расположение

Помогите продавцу в оценке

Помогите продавцу в оценке

Актуально: 18 мая 2016

Последние сделки

Агентство: Сидеринское Недвижимость

Объект-аналог №2

... и много других преимуществ. Это предложение не уйдет.

В квартире косметический ремонт, вся техника новая, отличное состояние. Уютная атмосфера 2+ уровнями, зона ПТО.

Удобная парковка со шлагбаум для охраны. Удобная планировка. В подъезде есть место для хранения или велосипедов.

Центральное отопление и кондиционеры, на первом этаже бассейн. Занятия со специалистами.

Для развлечения в районе с развитой инфраструктурой: рядом школы для детей, клубы, стадионы, поликлиника, остановки общественного транспорта. Тр. выходящая на М. Володару.

1 курортный райончик, удобный райончик.

2 000 000 Р
 50 кв.м. в м.п.
 В центре от 10.000 кв.м.
 Показать фото

8 910 930-85-82

Попытка звонка
 Не удалось позвонить
 Аватар
 14 фото
 2 октября 2017
 Показать отзывы

Попытка написать
 Не удалось написать
 Ссылка на объявление
 Ссылка на объявление

О доме
 Тип дома: кирпичный
 Тип планировки: 1207
 Этажность дома: 5
 В доме: 130
 Две детские площадки
 Парковка: открытая во дворе

Ипотека со скидкой на Авито

Сумма займа	Первый взнос	Срок ипотеки
2 000 000 Р	400 000 Р	20 лет

Одна заявка в несколько банков

Банк	Ставка	Сумма займа
Сбербанк	10,8%	16 000 Р
Сбербанк	10,3%	16 400 Р
Сбербанк	11,2%	16 720 Р
Мираторг	11,2%	16 720 Р

Попытка звонка
 Не удалось позвонить
 Не удалось позвонить

14.09.2017 10:30 - 10:30:10 - 10:30:10 (11 секунд) | Показать фото

Объект-аналог №2

Продажа | Коммунальная квартира | 44 м² | 1/5 эт. | Формат | Частичная

1-к. квартира, 44 м², 1/5 эт.

Добавить в избранное | Избранное | Добавить отзыв



2 390 000 Р
 50 кв.м. в м.п.
 В центре от 10.000 кв.м.
 Показать фото

8 958 750-38-00

Попытка звонка
 Не удалось позвонить

Спросите у продавца

Спросите у продавца

Еще вопросы?

Теперь узнайте!

История просмотров

Попытка звонка
 Не удалось позвонить
 Ссылка на объявление: 10.000 Р

Попытка написать
 Не удалось написать

О квартире
 Планировка: 1
 Площадь: 44 м²
 Этажность: 5
 В доме: 1 из 5
 Тип дома: кирпичный
 Тип планировки: 10.000 Р
 Планировка: 10.000 Р
 Планировка: 10.000 Р
 Планировка: 10.000 Р
 Планировка: 10.000 Р

Проверка в Росреестре
 1/5 доли в собственности

Это место приносит удачу



Avito

Объект-аналог №3

Проверка в Росреестре

- ✓ 1 собственник
- ✓ Не найдены ограничения в обращении (1)
- ✓ Стандарт площадь, адрес, этаж и число комнат

Расположение

Новгородская область, Великолукский муниципальный округ
Белгороде ул. Трунова 11А



Описание

Трехэтажный кирпичный дом площадью 44 кв.м. Большой просторный. Парный этаж. Подвал сдам. Полностью отделан и оборудован. Отделочка в 2 уровнях. Трехэтажная кирпичная кладка и ремонт ванной комнаты.

О доме

Полностью отделанный | Планировка открытая по двору

2 390 000 ₽

50 м² в м²
100% кирпичный дом с подвалом
8 комнат от 11,219 кв.м.
Полностью отделан

8 958 750,38-00

Получить уведомление
Получить уведомления о сделках

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть вопросы? | Выкупить!

Хотите узнать больше?

Получатель: Наталья Сидор
Дополнительный адрес: 910000, 910000

Позвоните по телефону

Объект-аналог №3

Описание

Трехэтажный кирпичный дом площадью 44 кв.м. Большой просторный. Парный этаж. Подвал сдам. Полностью отделан и оборудован. Отделочка в 2 уровнях. Трехэтажная кирпичная кладка и ремонт ванной комнаты.

О доме

Полностью отделанный | Планировка открытая по двору

Ипотечка со скидкой на Авито

Степень залога: 2 390 000 ₽ | Первый взнос: 478 000 ₽ | Срок ипотеки: 20 лет

Срок займа и несколько банков

Банк	Ставка	Сумма
Сбер	10,8%	19 219 ₽
Сбер	10,2%	18 600 ₽
Сбер	11,2%	18 860 ₽
Математик	11,2%	18 890 ₽

Позвоните по телефону

Позвоните по телефону или оставьте заявку на звонок

44.02.1900001 | 8 958 750,38-00 | 100% кирпичный дом с подвалом | Показать фото

Позвоните по телефону



Объект-аналог №3