



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.
15.02.2024 г.

Выписка из отчета № 1502241775

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Квартира: общая площадь: 70,2 кв.м, доля в праве: 17/106,
адрес: Нижегородская обл., г. Арзамас, ул. К.Маркса, д. 21а, кв. 11.

Дата оценки: 15.02.2024 г.

Общая информация

Заказчик	♦ Мякишкова Юлия Николаевна
Правообладатель	♦ Курман Ирина Викторовна
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	52:40:0301006:459
		общая площадь	70,2 кв.м
		адрес	Нижегородская обл., г. Арзамас, ул. К.Маркса, д. 21а, кв. 11
		доля в праве	17/106
		этаж	3
		этажность	3
		материал стен дома	Кирпич
		состояние отделки объекта	Хорошее, местами требует косметического ремонта
	наличие мебели	Без мебели	
Дата оценки	♦	15.02.2024 г.	
Результаты оценки, полученные при использовании:	♦	– доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 2 794 755,37 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 дату оценки	♦ 2 794 755,37 руб. (два миллиона семьсот девяносто четыре тысячи семьсот пятьдесят пять рублей тридцать семь копеек)
Итоговая рыночная стоимость 17/106 доли в праве на объект оценки	♦ 448 215,48 руб. (четыреста сорок восемь тысяч двести пятнадцать рублей сорок восемь копеек)

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 15.02.2024 г. составляет:

2 794 755,37 руб.

(два миллиона семьсот девяносто четыре тысячи семьсот пятьдесят пять рублей тридцать семь копеек),

включая стоимость 17/106 доли в праве на объект оценки:

448 215,48 руб.

(четыреста сорок восемь тысяч двести пятнадцать рублей сорок восемь копеек).

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





Приложение. Расчетная таблица.

Квартира					
Описание объекта оценки	общая площадь: 70,2 кв.м, адрес: Нижегородская обл., г. Арзамас, ул. К.Маркса, д. 21а, кв. 11, доля в праве: 17/106.				
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: 15.02.2024 г.	15.02.2024 г.	15.02.2024 г.	15.02.2024 г.	15.02.2024 г.
Ссылка на объявление:		https://nn.cian.ru/sale/flat/294835446/	https://www.avito.ru/arzamas/kvartiry/2-k_kvartira_50_m_12_et._3663432094	https://nn.cian.ru/sale/flat/294761682/	https://www.avito.ru/arzamas/kvartiry/4-k_kvartira_766_m_23_et._2884090630
Цена предложения, руб.:		3 399 000,00	2 200 000,00	2 890 000,00	3 600 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки					
Параметр: общая площадь, кв.м	70,2	87,3	50	63	76,6
Параметр: адрес	Нижегородская обл., г.Арзамас, ул. К.Маркса, д.21а, кв.11	Нижегородская обл., г.Арзамас, ул.ПМС-73,2	Нижегородская обл., гор.округ Арзамас, с Абрамово, 1-й мкр-н, 3	Нижегородская обл., г. Арзамас, Лесная ул., 18	Нижегородская обл., гор.округ Арзамас, д. Берёзовка, Молодёжная ул., 21
Корректировки					
Корректировка на уторговывание, %:		8,10	8,10	8,10	8,10
Цена после уторговывания, руб.:		3 123 681,00	2 021 800,00	2 655 910,00	3 308 400,00
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	70,2	87,3	50	63	76,6
Цена за удельную единицу (уд.ед.), руб.:		35 781,00	40 436,00	42 157,30	43 190,60
Параметры, корректируемые по каждому объекту-аналогу в %					
корректировка на местоположение		2,00	5,00	2,00	5,00
Параметр: этаж	3	3	1	2	2
корректировка на этаж		0,00	6,00	0,00	-2,00
Параметр: этажность дома	3	3	2	2	3
Корректировка на этажность дома		0,00	0,00	0,00	0,00
Параметр: наличие мебели	Без мебели	Без мебели	Частично мебелированная	Без мебели	Частично мебелированная
корректировка на наличие мебели		0,00	-8,00	0,00	-9,00
Итоговая корректировка в % на каждый аналог:		2,00	3,00	2,00	-6,00
Цена за уд.ед. после процентной корректировки, руб.:		36 496,62	41 649,08	43 000,45	40 599,16
Корректировки, на каждый объект-аналог в рублях					
денежная корректировка на состояние отделки объекта		0,00	0,00	-2 500,00	0,00
Цена за уд. ед. после денежной корректировки, руб.:		36 496,62	41 649,08	40 500,45	40 599,16
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:					39 811,33
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:					2 794 755,37



Выписка из отчета. Фототаблица.



Фото №1. Общий вид дома

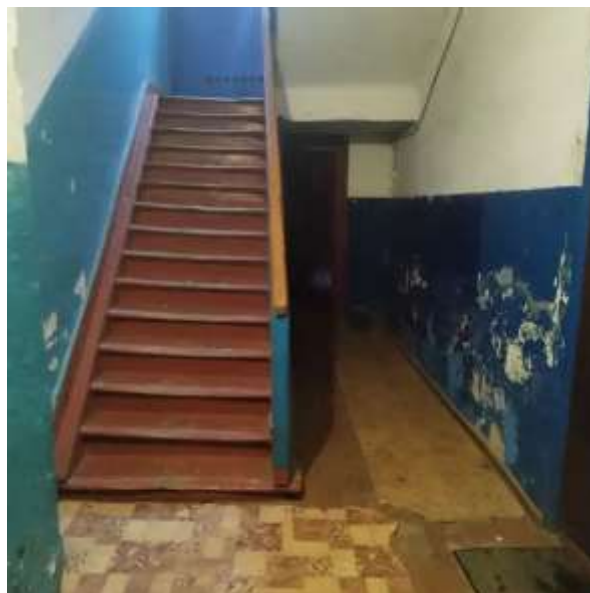


Фото №2. Подъезд



Фото №3. Подъезд



Фото №4. Подъезд

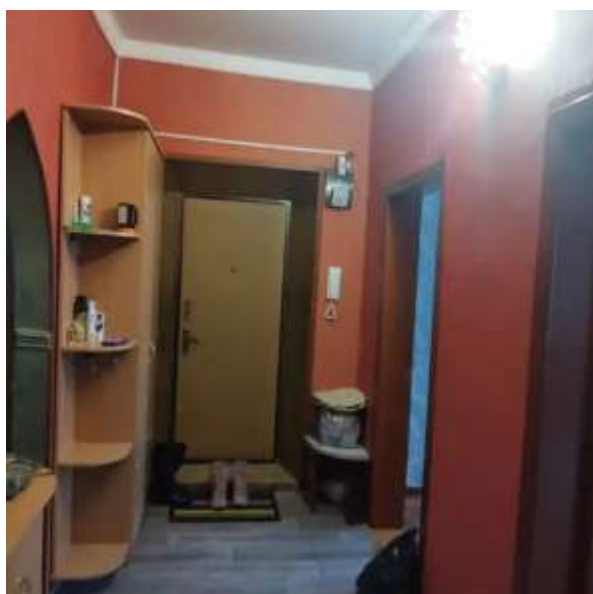


Фото №5. Коридор

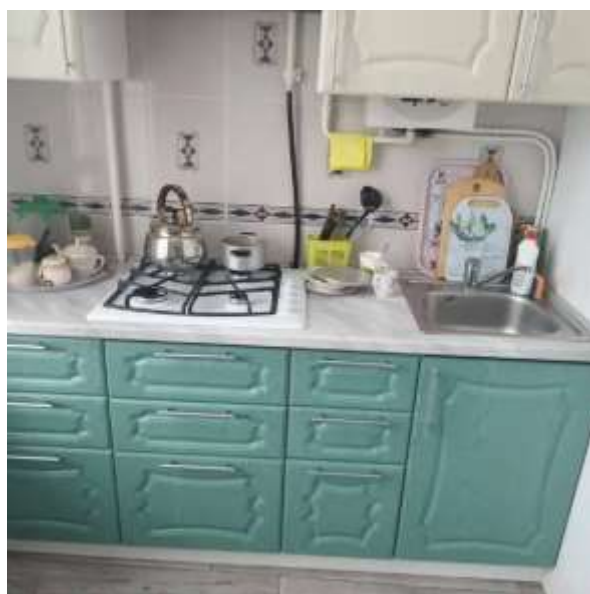


Фото №6. Кухня

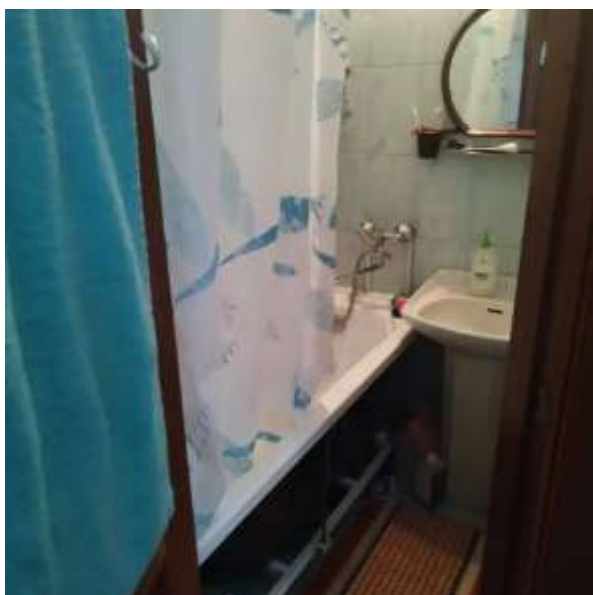


Фото №7. Ванная комната

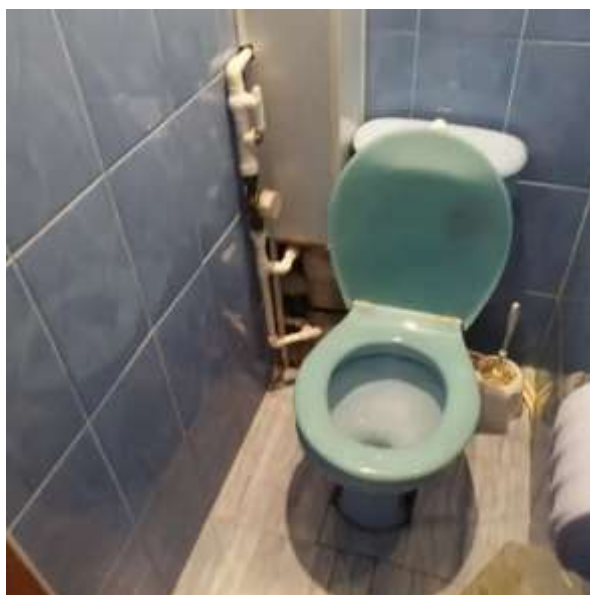


Фото №8. Туалет

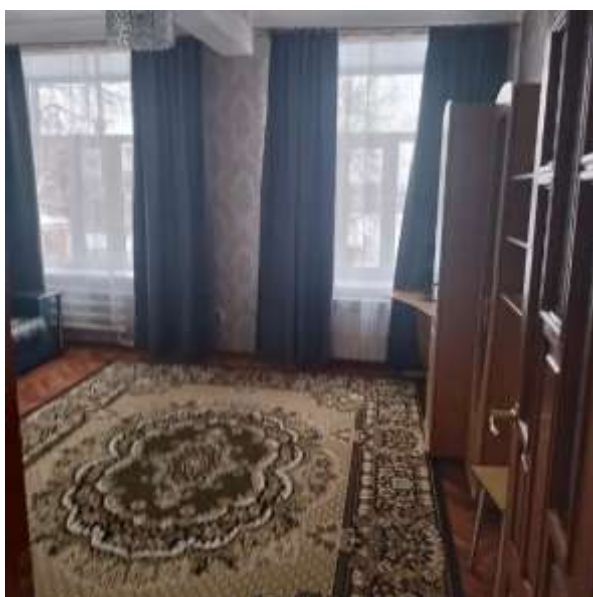


Фото №9. Комната



Фото №10. Комната



Фото №11. Комната

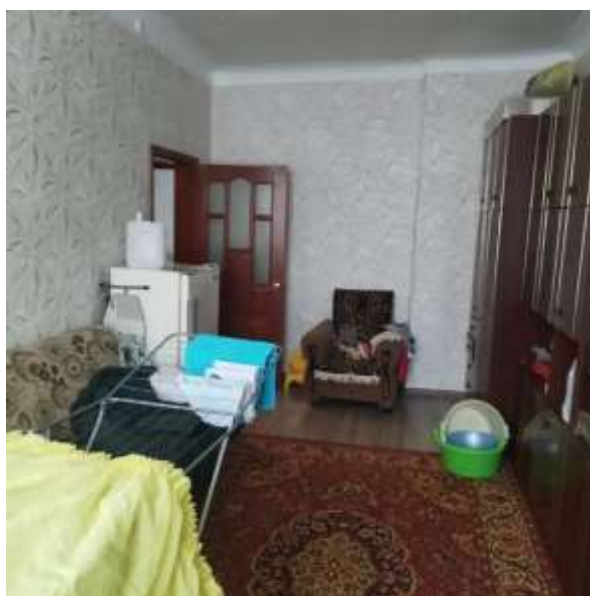


Фото №12. Комната



Серия 52-АА

№ 504535

Российская Федерация
Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним
УЧРЕЖДЕНИЕ ЮСТИЦИИ ПО ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ
ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ
НА ТЕРРИТОРИИ НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ
Арзамасский городской филиал

СВИДЕТЕЛЬСТВО о государственной регистрации права

Дата выдачи: 14 апреля 2003 года

Документы-основания: 1. ДОГОВОР О БЕЗВОЗМЕЗДНОЙ ПЕРЕДАЧЕ
ЖИЛЬЯ В СОБСТВЕННОСТЬ N 49 Кто выдал: АДМИНИСТРАЦИЯ Г.
АРЗАМАСА 28 марта 2003 года

Субъект (субъекты) права:

ИСАЕВА ИРИНА ВИКТОРОВНА (Дата рождения 7 октября 1987 года;
Документы: ПАСПОРТ Серия 22 01 № 868493 Кем выдан: Арзамасским
ГОВД Нижегородской области 3 января 2002 года; Адрес: 607220, Город
АРЗАМАС, улица К.МАРКСА, дом 21А, квартира 11)

Вид права: ОБЩАЯ ДОЛЕВАЯ СОБСТВЕННОСТЬ - доля в праве 17/106

Объект права: Жилое помещение, Площадь: общая 70,20 кв.м., в том числе
основная 52,70 кв.м., Этаж: 3
Адрес (местоположение) объекта: 607220, Город АРЗАМАС, улица
К.МАРКСА, дом 21А, квартира 11

Кадастровый (или условный) номер: 52:40:07 05 00:000:0007:003

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним

«11» апреля 2003 года сделана запись регистрации № 52-01/04-16/2003-78

Регистратор КАЛИНИН Е.М.

(Ф.И.О.)





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 30301810100000000964
 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 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» сентябрь 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.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
 М.П. _____ /А.Р. Мачедона/	 М.П. _____ /К.В. Шуховаев/

Дата: 29.09.2023 г. номер: «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 211906-035-000025
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

Страхователь: Шухомин Юрий Вячеславич
Адрес: 454006, г. Челябинск, ул. Заводная, д. 49
Телефон: 7312 38 064900
Выдан: Оренбург УИФРС. Рослав по Челябинской области в Центральном р-не г. Челябинска, дата выдачи: 07.06.2021 г., код подразделения: 2401058

Договор в профессиональной перепечатке № 743100108174
Дата выдачи: 30.04.2020 г.
Выдан (подп.): 0016009 ВО «СБАНГУ»

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются приобретенные по договору, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие заключения договора купли-продажи, инвестиционному договору на проведение сделки, и (или) третьим лицам.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщика является ущемленная актуальность и/или срок решения арбитражного суда или третейской третейской комиссией в отношении ущерба третьему лицу (лицам) (Безубытковое) оценщика в результате нарушения требований федерального стандарта оценки стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент проведения ущерба.

Выплата(ы) производится: заявка по договору на проведение оценки в срок (сроки) дела, которым признан ущерб. Страхователь при осуществлении выплаты несет расходы оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	Страховый тариф, %	Страховая премия, руб.
5 000 000,00	0,08	4 000,00

Период и сроки уплаты страховой премии: ежеквартально, 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 211906-035-000025 от 22.11.2021 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

Настоящий Полис действует с 01 декабря 2021г. по 30 ноября 2024г.
Настоящий Полис страхования актуален в силу в 00 часов дня, следующего за днем наступления страховой премии в полном размере на расчетный счет Страхователя.

Настоящий чистый изданный Полис во вступил:
Договор N 211906-035-000025 от 22.11.2021 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
 М.П. ООО «ЦЕНТР СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ» А.Р. Мамсолов	 И.В. Шухомин

Дата выдачи документа: 22 ноября 2021 г.

Полис страхования ответственности оценщика



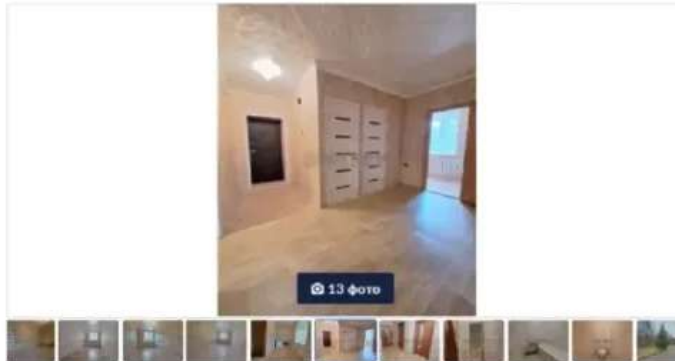
nn.cian.ru/sale/flat/294835446/

Объявлено 2 фот. 18:41 104 просмотра, 0 на карте

4-комн. квартира, 87,3 м²

Нижегородская область, Арзамас, ул. ПМС-73.2 [На карте](#)

[В избранное](#) [Сравнить](#) [Пожаловаться](#)



13 фото

Общая площадь: 87,3 м²

Жилая площадь: 65 м²

Площадь кухни: 8 м²

Этаж: 3 из 3

Арт. 54993680 Если Вы хотите просыпаться под пение птиц с видом на лес эта квартира для Вас!!!
Продается большая 4х ком. квартира для большой дружной семьи на тихой, уединенной улице города (в окружении леса!!)
-площадь 87,3 м²
-3/3 эт.
-с/у раздельный
-косметический ремонт
-лоджия 8 метров
-изолированные, просторные комнаты на окна выходят разные стороны

3 399 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)

[Предложить свою цену](#)

Например, 3 297 000

[Ипотека](#)

Цена за метр

38 935 руб/м²

Условия сделки

свободная продажа

Ипотека

возможна

+7 910 893-47-70

[Специалист работает с 10:00 по 18:00.](#)

[Номер только для звонков, сообщения не придут](#)

[Если захотите оставить жалобу, напишите нам](#)

[Написать](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Вотчина
[Документы проверены](#)

Риелтор
Ольга Бангурова

ЖК «Бугорок»
Копейск с видом на озеро у ул. Комсомольской в 10 минутах от метро **Ленинская**. Для дома в продаже

Новый проект от **СлогаX**
СлогаX Premium Череповец — квартиры премиум-класса на берегу Оки от 9,7 млн. В. Закрытый двор
+7 (831) 262-13-72
Череповец, Поселок «Славянский» застройщик ООО «СД» «ИП» 5179147243337, 271025, Санкт-Петербург в Ланской промзоне, дом 10

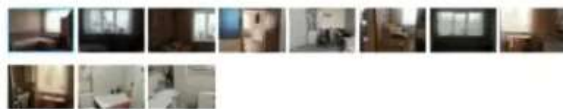
Объект-аналог №1

avito.ru/arzamas/kvartiry/2-k_kvartira_50_m_12_et_3663432094

Главная > Недвижимость > Квартиры > Купить > Вторичка > 2-комнатные

2-к. квартира, 50 м², 1/2 эт.

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



О квартире

Количество комнат: 2

Общая площадь: 50 м²

Площадь кухни: 8 м²

Жилая площадь: 35 м²

Этаж: 1 из 2

Тип комнат: изолированные

Санузел: совмещенный

Окна: во двор

Ремонт: косметический

Мебель: кухня

Способ продажи: свободная

2 200 000 ₽

44 000 ₽ за м²

В ипотеку от 25 215 ₽мес.

[Посмотреть фото](#)

8 958 727-03-15

[Написать сообщение](#)

Отвечает лично час

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Есть продать?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

АН Юрфинско Светлана

Риелтор

На Avito с октября 2018

[Документы проверены](#)

5 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Объект-аналог №2



avito.ru/arzamas/kvartiry/4-k_kvartira_766_m_23_et_2884090630



Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи

3 600 000 Р

46 997 Р за м²
В ипотеку от 41 261 Р/мес
[Посмотреть скидку](#)

8 987 391-13-10

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Вотчина

Агентство

На Авито с ноября 2012

Реквизиты проверены

Есть бизнес-связи в контакте

Подпишитесь на продавца

Контакты продавца

Игорь

О квартире

Количество комнат: 4
Общая площадь: 76.6 м²
Площадь кухни: 9 м²
Жилая площадь: 52.8 м²
Этаж: 2 из 3
Балкон или лоджия: балкон, лоджия
Дополнительно: гардеробная

Тип комнат: изолированные
Санузел: раздельный
Окна: во двор, на улицу, на солнечную сторону
Ремонт: косметический
Мебель: кухня, хранение одежды
Способ продажи: альтернативная
Вид сделки: возможна ипотека

Расположение

Нижегородская обл., г.о. Арзамас, д. Берёзовка, Молодёжная ул., 21

[Показать карту](#)

Описание

Арх. 40911147

Продать 4-комнатную квартиру в центре д. Берёзовка
Квартира находится на 2 этаже кирпичного дома

- общая площадь 76.6 кв.м.
 - большая кухня 9.0 кв.м.
 - комнаты изолированные
 - газовая колонка
 - металлическая входная дверь
 - шкафчики на все
 - 2 балкона
 - 1 м/р. собственник
- Всё сумма в договоре

О доме

Тип дома: кирпичный	Типовой этаж: нет
Год постройки: 1980	В доме: газ
Этажей в доме: 3	Двор: детская площадка, спортивная площадка
Пассажирский лифт: нет	Парковка: открытая во дворе

[Узнать больше о доме](#)

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость жилья	Первый взнос	Срок ипотеки
3 600 000 Р	330 000 Р	20 лет

Одна заявка в несколько банков

Банк	Ставка	Первый взнос	Срок
ВБРУР	16,6%	41 261 Р	
Сбербанк	16,6%	41 571 Р	
Банк ДОТ	16,7% 17%	41 588 Р	
Ак Барс	16,8%	41 806 Р	

[Перейти к ипотеке](#)

Параметры ипотеки, не подлежащие сравнению