



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.
24.11.2023 г.

Выписка из отчета № 2411233320

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Квартира: общая площадь: 33,8 кв.м, доля в праве: 1/3, адрес:
Свердловская обл., р-н Белоярский, раб.пос. Белоярский, ул. Ломоносова, д. 9, кв. 10.
Дата оценки: 24.11.2023 г.

Общая информация

Заказчик	♦ Сергиенко Светлана Данисовна
Правообладатель	♦ Труфанова Галина Вагисовна
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.• Высшее техническое образование, окончил Челябинскую государственную агроинженерную академию, квалификация – инженер.• Высшее юридическое, окончил Южно-Уральский государственный университет, квалификация – бакалавр.• Диплом о профессиональной переподготовке 743100168174 от 30.04.2020 г., выдан ФГБОУ ВО "Челябинский государственный университет" 08.10.2020 г.



	<ul style="list-style-type: none"> • 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	66:06:0000000:3063
		общая площадь	33,8 кв.м
		адрес	Свердловская обл., р-н Белоярский, раб.пос.Белоярский, ул.Ломоносова, д.9,кв.10
		доля в праве	1/3
		этаж	1
		этажность	3
		материал стен дома	Кирпич
		состояние отделки объекта	Требует косметического ремонта
Дата оценки	♦	24.11.2023 г.	
Результаты оценки, полученные при использовании:	♦	– доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 701 825,57 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	♦	701 825,57 руб. (семьсот одна тысяча восемьсот двадцать пять рублей пятьдесят семь копеек)	
Итоговая рыночная	♦	233 941,86 руб. (двести тридцать три тысячи девятьсот	



стоимость 1/3 доли в праве на объект оценки	сорок один рубль восемьдесят шесть копеек)
---------------------------------------------	--------------------------------------------

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 24.11.2023 г. составляет:

701 825,57 руб.

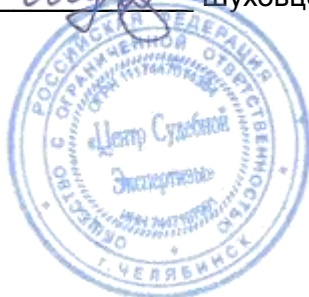
(семьсот одна тысяча восемьсот двадцать пять рублей пятьдесят семь копеек),

включая стоимость 1/3 доли в праве на объект оценки:

233 941,86 руб.

(двести тридцать три тысячи девятьсот сорок один рубль восемьдесят шесть копеек).

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





Приложение. Расчетная таблица.

Квартира					
Описание объекта оценки	Квартира: общая площадь: 33,8 кв.м, адрес: Свердловская обл., р-н Белоярский, раб.пос. Белоярский, ул. Ломоносова, д. 9, кв. 10, доля в праве: 1/3.				
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: 24.11.2023 г.	24.11.2023 г.	24.11.2023 г.	24.11.2023 г.	24.11.2023 г.
Ссылка на объявление:		https://ekaterinburg.domclick.ru/card/sale_flat_1940838901	https://ekb.cian.ru/sale/flat/285382364/	https://www.avito.ru/sverdlovskaya_oblast_beloyarskiy/kvartiry/2-k_kvartira_411_m_22_et_3453752000	https://www.avito.ru/sverdlovskaya_oblast_beloyarskiy/kvartiry/1-k_kvartira_30_m_12_et_2799165256
Цена предложения, руб.:		800 000,00	853 000,00	940 000,00	800 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки					
Параметр: общая площадь, кв.м	33,8	34	34,2	41,1	30
Параметр: адрес	Свердловская обл., р-н Белоярский, раб.пос. Белоярский, ул.Ломоносова, д.9, кв.10	Свердловская обл., пгт Белоярский, ул. Машинистов, 5А	Свердловская обл., Белоярский пгт, ул. Западная, 5А	Свердловская обл., Белоярский гор.округ, с Бруснятское, ул. Ильича, 23	Свердловская обл., Белоярский гор.округ, с Кочневское, ул. Ударников, 1
Корректировки					
Корректировка на уторговывание, %:		11,00	11,00	11,00	11,00
Цена после уторговывания, руб.:		712 000,00	759 170,00	836 600,00	712 000,00
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	33,8	34	34,2	41,1	30
Цена за удельную единицу, руб.:		20 941,18	22 197,95	20 355,23	23 733,33
Параметры, корректируемые по каждому объекту-аналогу в %					
корректировка на местоположение		0,00	0,00	2,00	2,00
Параметр: этаж	1	1	2	2	1
корректировка на этаж		0,00	-6,00	-6,00	0,00
Параметр: этажность дома	3	2	2	2	2
Корректировка на этажность дома		0,00	0,00	0,00	0,00
Параметр: материал стен дома	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
корректировка на материал стен дома		0,00	0,00	0,00	0,00
Итоговая корректировка в % на каждый аналог:		0,00	-6,00	-4,00	2,00
Цена за удельную единицу после процентной корректировки,руб.:		20 941,18	20 866,07	19 541,02	24 208,00
Корректировки, на каждый объект-аналог в рублях					
денежная корректировка на состояние отделки объекта		-2 500,00	0,00	0,00	0,00
Итоговая денежная корректировка на каждый аналог, руб.:		-2 500,00	0,00	0,00	0,00
Цена за удельную единицу после денежной корректировки, руб.:		18 441,18	20 866,07	19 541,02	24 208,00
				Средняя стоимость удельной единицы, руб.:	20 764,07



Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:	701 825,57
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:	701 825,57



Фото №1. Общий вид квартиры



Фото №2. Общий вид квартиры



СВИДЕТЕЛЬСТВО 66 АД 834628

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Дата выдачи: 29.04.2011 г.

Документы-основания:

Договор передачи квартиры в собственность граждан (договор приватизации) от 16.04.2011 г.

Субъект (субъекты) права:

Труфанова Галина Вагисовна, дата рождения: 25.04.1969 г. Место рождения: Россия, Свердловская область, Белоярский район, д. Гусево. Пол: женский. Гражданство: Россия. Паспорт гражданина Российской Федерации: серия 65 00 №391275, код подразделения 662-016, дата выдачи 17.07.2000 г. Орган, выдавший документ: ОВД Белоярского района Свердловской области. Адрес постоянного места жительства: Россия, Свердловская область, Белоярский район, р.п. Белоярский, ул. Ломоносова, д. 9, кв. 10.

Вид права: общая долевая собственность: 1/3

Объект права:

Квартира

Назначение: жилое

Площадь: общая 33,8 кв.м.

Этаж: 1.

Адрес (местоположение):

Российская Федерация, Свердловская область, Белоярский район, р.п. Белоярский, ул. Ломоносова, д. 9, кв. 10.

Кадастровый (или условный) номер:

66-66-28/024/2011-011

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 29.04.2011 г. сделана запись регистрации № 66-66-28/024/2011-012

Государственный регистратор

/ Асабин М. А. /

66 АД 834628



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. Мамедова/	 М.П. _____ /К.В. Шушопин/

Дата: 29.09.2023 г. номер: «12» сентября 2023 г.



Диплом оценщика

ПОЛИС N 221/906-015-000022
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

Страхователь: Шуховцев Кирилл Вячеславович
Адрес: 454000, г. Челябинск, ул. Златошан, д. 49
Паспорт: 7512 № 0046490
Выдан: Отделом УФМС России по Челябинской области в Центральном р-не г. Челябинска, дата выдачи: 07.06.2012 г., код подразделения: 740-058

Диплом в профессиональной переподготовке № 743100168174
Дата выдачи: 30.04.2020 г.
Выдан (без): ФГБОУ ВО «ЧелГУ»

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются поручительские интересы, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие принятии заказчиком, заключающему договору на проведение оценки, и (или) третьими лицами.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщика является умышленный вступлением в законную силу решением арбитражного суда или приказом страховщиком факт приписки ущерба заказчику и/или третьими лицами деловыми (бизнес-транш) компаниями в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является страховщик на момент принятия ущерба.

Выплатироботается: заявление по договору на проведение оценки и/или третьи лица, которые причинили ущерб. Страхователю при осуществлении поворота претензий, связанных с деятельностью.

Страховая сумма, руб.	Страховой тариф, %	Страховая премия, руб.
5 000 000,00	0,08	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/сч.:

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора N 221/906-015-000022 от 24.11.2022 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 Страхователя.

Настоящий Полис является частью настоящего Полиса и действует:
Договор N 221/906-015-000022 от 25.11.2022 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

СТРАХОВЩИК: (А.Р. Мавеева) СТРАХОВАТЕЛЬ: (К.В. Шуховцев)

М.П. М.П.

Дата выдачи полиса: 23.11.2022 г.

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



avito.ru/sverdlovskaya_oblast_beloyarskiy_kvartiry/2-k_kvartira_411_m_22_et_3453752000

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

2-к. квартира, 41,1 м², 2/2 эт.

♥ Добавить в избранное 📄 Сравнить 📌 Добавить заметку

940 000 Р

22 811 Р за м²
В ипотеку от 10 176 Р/мес.
[Посмотреть оценки](#)



8 913 921-98-80

Написать сообщение
Отвечает обычно 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаётся?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Этажи Екатеринбург

Агентство

На Авито с марта 2013

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
Ирина Петровна

О квартире

Количество комнат: 2
Общая площадь: 41,1 м²
Площадь кухни: 6 м²
Этаж: 2 из 2
Балкон или лоджия: балкон

Тип комнат: изолированные
Санузел: раздельный
Ремонт: требует ремонта
Способ продажи: свободная

Расположение

Свердловская область, Белоярский г.о., с. Брусничное, ул. Мельни 22

[Показать карту](#)

Описание

Продаем теплую, светлую квартиру с балконом (с. Брусничное). В квартире заменены трубы и установлены новые радиаторы (можно совместительно рег.улучшить теплоотдачу). Так же заменили два окна на пластиковые. Планировка квартиры достаточно функциональна: просторный коридор, изолированные комнаты и раздельный санузел. Очень удобно расположена кладовка, при желании можно сделать гардеробную. А для хранения вещей инструментов, заготовок и прочего новому владельцу подарим кладовку (Всего 41,1 м²) (включая 2хб.м.) около дома. Соседи очень порядочные и отзывчивые. В шаговой доступности дач. сад., больницы, остановка, кафе и магазины. Квартира без обременений и долгов. Рассмотрите нас, если хотите, а так же обмен с нашей долей. Бесплатно поможем подобрать ипотеку, а так же в подборе более выгодной процентной ставки. Просмотр по предварительной договоренности. **УСПЕВАЙ КУПИТЬ ОБЪЕКТ СО СКИДКОЙ В ЧЕРНУЮ ПЯТНИЦУ ОТ ЭТАЖЕЙ!** **ПОДРОБНЕЕ СПРАШИВАЙТЕ У СПЕЦИАЛИСТА!**
Номер в базе: 10034002. Район: Брусничное.

О доме

Тип дома: кирпичный
Площадь дома: 1993

Этажей в доме: 2

[Узнать больше о доме](#)

Ипотека со скидкой на Авито

Сумма жилья	Первый взнос	Срок ипотеки
940 000 Р	188 000 Р	20 лет

Одна заявка в несколько банков

Банк	Процент	Сумма
Металлоинвест	15,5%	10 176 Р
Московский кредитный банк	16,5%	10 743 Р
Банк ВТБ	16,7% 17%	10 859 Р
Открытие	17%	11 025 Р

[Перейти к ипотеке](#)

Перейдите к ипотеке, выделите подходящий вариант и получите консультацию специалиста

№ 3453752000 - в центре в 21-24, 278 квадратные (+2 балкона)

[Позвонить](#)



avito.ru/sverdlovskaya_oblast_beloyarskiy/kvartiry/1-k_kvartira_30_m_12_et_2799165256



Все категории

Поиск по объявлениям

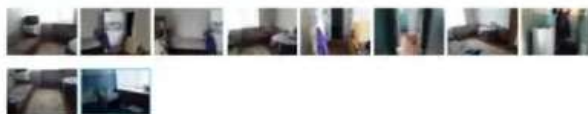
Главная > Недвижимость > Квартиры > Купить > Вторичная > 1-комнатные

1-к. квартира, 30 м², 1/2 эт.

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку

800 000 Р

26 667 Р за м²
или предложите свою цену
В ипотеку от 8 560 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)



8 912 242-18-21

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продвигать?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Маргарита Кивкас

Частное лицо
На Авито с января 2023

Заслуживает: -5.61 тр.рейтинг

Подписаться на продавца

О квартире

Количество комнат: 1
Общая площадь: 30 м²
Площадь кухни: 6 м²
Этаж: 1 из 2
Санузел: раздельный

Окна: во двор
Ремонт: косметический
Мебель: кухня, хранение одежды, спальные места
Техника: холодильник
Способ продажи: свободная

Расположение

Свердловская область, Белоярский г.о., с. Кочновское, ул. Ударников, 1

[Показать карту](#)

Описание

Есть земельный участок, прямо под окном, для посадки овощей, в подвале есть личная сарайка

О доме

Тип дома: кирпичный

Этажей в доме: 2

[Узнать больше о доме](#)

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость жилья	Первый взнос	Срок ипотеки
800 000 Р	160 000 Р	20 лет

Одна заявка в несколько банков

Банк	Процент	Первый взнос
Металлинвест...	15,5%	8 660 Р
Московский кредитный банк	16,5%	9 145 Р
Банк ВТБ	16,7% 17%	9 242 Р
Открытие	17%	9 383 Р

[Перейти к анкете](#)

Перед тем как нажать, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

№ 2799165256 - вчера в 19:31 · 458 просмотров (+10 сегодня)

[Пожаловаться](#)