



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.
20.10.2023 г.

Выписка из отчета №2010232264

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Жилое помещение (квартира), адрес:

Ульяновская область, р-н Мелекесский, п. Новоселки, ул. Уткина, д. 1, кв. 27

Дата оценки: 20.01.2023 г.

Общая информация

Заказчик	♦ Королева Евгения Леонидовна член Ассоциация арбитражных управляющих "Меркурий" (ИНН: 7744885201064, рег. номер 22152)
Особенности проведения осмотра	♦ Осмотр не производился. Заказчиком предоставлены фотографии Объекта оценки.
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.



	<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	73:08:043901:2409
		количество комнат	2
		общая площадь	49,9
		адрес	Ульяновская область, р-н Мелекесский, п. Новоселки, ул. Уткина, д. 1, кв. 27
		этаж	1
		этажность	3
		материал стен дома	Панель
		год постройки	Данные отсутствуют
		сведения о правах	Общая долевая собственность
		ограничения/обременения	Не зарегистрированы
Дата оценки	◆ 20.10.2023 г.		
Результаты оценки, полученные при использовании:	◆ – доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 900 000,00 руб. – затратного подхода: не применялся		



Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 20.10.2023 г. составляет:

900 000,00 (Девятьсот тысяч) рублей.

Рыночная стоимость 3/8 долей в праве общей долевой собственности на объект оценки на 20.10.2023 г. составляет:

337 500,00 (Триста тридцать семь тысяч пятьсот) рублей.

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





Приложение. Расчетная таблица.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2		Объект-аналог №3		Объект-аналог №4		
Адрес	Ульяновская область, р-н Мелекесский, п. Новоселки, ул. Уткина, д. 1, кв. 27	Ульяновская область, Мелекесский р-н, Новосёлкинское, пос. Новосёлки, микрорайон Новый	0%	Ульяновская область, Мелекесский р-н, пос. Новосёлки, ул. Гагарина, 20	0%	Ульяновская область, Мелекесский р-н, пос. Новосёлки, ул. Уткина	0%	Ульяновская область, Мелекесский р-н, пос. Новосёлки, ул. Новый Микрорайон	0%
Цена предложения, руб.		750 000		900 000		850 000		970 000	
Цена 1 кв.м, руб.		18 337		21 429		20 238		23 373	
Уторговывание		-5,0%		-5,0%		-5,0%		-5,0%	
Скорректированная цена		17 421		20 357		19 226		22 205	
Материал стен дома	панель	панель	0%	кирпич	0%	блок	0%	панель	0%
Этаж	1/3	2/3	-8%	3/3	-6%	2/2	-6%	2/3	-8%
Кол-во комнат	2	2	0%	2	0%	2	0%	2	0%
Общая площадь	49,9	40,9	0%	42,0	0%	42,0	0%	41,5	0%
Площадь кухни	нет данных	нет данных	0%	нет данных	0%	нет данных	0%	нет данных	0%
Сан. узел	раздельный	раздельный	0%	раздельный	0%	раздельный	0%	раздельный	0%
Летние помещения	балкон	балкон	0%	балкон	0%	отсутствует	8%	отсутствует	0%
Дополнительные улучшения		отсутствуют	0%	мебель	-4%	мебель	-4%	мебель	-4%
Состояние отделки	Косметический	Косметический	0	Косметический	0	Косметический	0	Косметический	0
Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.		15 954		18 214		18 821		19 400	
Количество внесенных корректировок		3		4		5		4	
Вес		81%		75%		69%		75%	
Вес		0,2708		0,2500		0,2292		0,2500	
Среднеарифметическое значение рыночной стоимости 1 кв.м. сопоставимых объектов, руб./кв.м.								18 038	



Стоимость Объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб.	900 096
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. (округленно)	900 000