



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.
05.11.2023 г.

Выписка из отчета № 0511230395

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Квартира: общая площадь: 26 кв.м, доля в праве: 1/4,
адрес: Ульяновская обл., р-н Инзенский, г. Инза, ул. Огарева, д. 6, кв. 9.

Дата оценки: 05.11.2023 г.

Общая информация

Заказчик	♦ Кайзер Оксана Викторовна
Правообладатель	♦ Степанова Анна Васильевна
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	73:04:030144:350	
	общая площадь	26 кв.м	
	адрес	Ульяновская обл., р-н Инзенский, г. Инза, ул. Огарева, д. 6, кв. 9	
	доля в праве	1/4	
	этаж	2	
	этажность	2	
	материал стен дома	Кирпич	
	состояние отделки объекта	Требует косметического ремонта	
	наличие мебели	Без мебели	
Дата оценки	♦ 05.11.2023 г.		
Результаты оценки, полученные при использовании:	♦ – доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 468 275,08 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	♦ 468 275,08 руб. (четыреста шестьдесят восемь тысяч двести семьдесят пять рублей восемь копеек)		



Итоговая рыночная стоимость 1/4 доли в праве на объект оценки	♦ 117 068,77 руб. (сто семнадцать тысяч шестьдесят восемь рублей семьдесят семь копеек)
---	---

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 05.11.2023 г. составляет:

468 275,08 руб.
(четыреста шестьдесят восемь тысяч двести семьдесят пять рублей восемь копеек),

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

117 068,77 руб.
(сто семнадцать тысяч шестьдесят восемь рублей семьдесят семь копеек).

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





Приложение. Расчетная таблица.

Квартира					
Описание объекта оценки	Квартира: общая площадь: 26 кв.м, адрес: Ульяновская обл., р-н Инзенский, г. Инза, ул. Огарева, д. 6, кв. 9, доля в праве: 1/4.				
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: 05.11.2023 г.	05.11.2023 г.	05.11.2023 г.	05.11.2023 г.	05.11.2023 г.
Ссылка на объявление:		https://www.avito.ru/inza/kvartiry/2-k_kvartira_39_m_22_et_22_24872819	https://www.avito.ru/inza/kvartiry/2-k_kvartira_448_m_12_et_3359311385	https://www.avito.ru/inza/kvartiry/3-k_kvartira_44_m_12_et_297_7117353	https://ulyanovsk.cian.ru/sale/flat/279636280/
Цена предложения, руб.:		660 000,00	900 000,00	950 000,00	870 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки					
Параметр: общая площадь, кв.м	26	39	44,8	44	38,2
Параметр: адрес	Ульяновская обл., р-н Инзенский, г. Инза, ул. Огарева, д. 6, кв. 9	Ульяновская обл., Инзенский р-н, г. Инза, Шоссейная ул., 74	Ульяновская обл., Инзенский р-н, г. Инза, ул. Яна Лациса, 2А	Ульяновская обл., Инзенский р-н, г.Инза, ул. Менделеева,13	Ульяновская обл., Инзенский р-н, г. Инза, ул. Алашеева, 108
Корректировки					
Корректировка на уторговывание, %:		11,00	11,00	11,00	11,00
Цена после уторговывания, руб.:		587 400,00	801 000,00	845 500,00	774 300,00
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	26	39	44,8	44	38,2
Цена за удельную единицу, руб.:		15 061,54	17 879,46	19 215,91	20 269,63
Параметры, корректируемые по каждому объекту-аналогу в %					
корректировка на общую площадь		7,00	7,00	7,00	7,00
Параметр: этаж	2	2	1	1	2
корректировка на этаж		0,00	6,00	6,00	0,00
Параметр: этажность	2	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 тип дома		0,00	0,00	0,00	0,00
Параметр: наличие мебели	Без мебели	Частично мебелированная	Без мебели	Без мебели	Частично мебелированная
корректировка на мебель		-9,00	0,00	0,00	-9,00
Итоговая корректировка в % на каждый аналог:		-2,00	13,00	13,00	-2,00
Цена за удельную единицу после процентной корректировки, руб.:		14 760,31	20 203,79	21 713,98	19 864,24
Корректировки, на каждый объект-аналог в рублях					
денежная корректировка на состояние отделки объекта		0,00	-2 500,00	-2 000,00	0,00
Итоговая денежная корректировка на каждый аналог, руб.:		0,00	-2 500,00	-2 000,00	0,00
Цена за удельную единицу после денежной корректировки, руб.:		14 760,31	17 703,79	19 713,98	19 864,24



Средняя стоимость удельной единицы, руб.:	18 010,58
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:	468 275,08
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:	468 275,08