



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.  
17.10.2023 г.

## Выписка из отчета №1710231760

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Квартира: общая площадь: 73,1 кв.м, адрес: Ивановская область, Вичугский район, д.Сошники, ул.Восточная, д.8, кв.1, доля в праве: 30/100.

Дата оценки: 17.10.2023 г.

### Общая информация

Заказчик	♦ Королева Евгения Леонидовна
Правообладатель	♦ Плотникова Оксана Вадимовна
Особенности проведения осмотра	♦ Осмотр не производился, фотоматериалы предоставлены заказчиком.
Исполнитель	♦ ООО «Центр Судебной Экспертизы» <ul style="list-style-type: none"><li>• ОГРН 1117447014354, ИНН 7447197991</li><li>• Адрес регистрации: 454048, г. Челябинск, ул. Яблочкина, д. 3, пом. 1, каб. 2</li><li>• Адрес для корреспонденции: 454014, г. Челябинск, ул. Ворошилова, д. 35, оф. 3-1</li><li>• Полис страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности №221900-035-000017 сроком действия с 29.09.2022 по 28.09.2023 г., ПАО "САК "ЭНЕРГОГАРАНТ" на сумму 50 000 000 рублей.</li><li>• 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).</li><li>• ООО «Центр Судебной Экспертизы» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.</li><li>• Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящей выписке из отчета об оценке.</li></ul>
Оценщик	♦ Шуховцев Кирилл Вячеславович <ul style="list-style-type: none"><li>• 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.</li><li>• Высшее техническое образование, окончил Челябинскую государственную агроинженерную академию, квалификация – инженер.</li><li>• Высшее юридическое, окончил Южно-Уральский государственный университет, квалификация – бакалавр.</li><li>• Диплом о профессиональной переподготовке 743100168174 от 30.04.2020 г., выдан ФГБОУ ВО "Челябинский государственный университет" 08.10.2020 г.</li></ul>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Стаж работы в оценочной деятельности 7 лет.</li> <li>• Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» № 034549-2 сроком действия с 11.11.2022 по 11.11.2025 г.</li> <li>• Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 034548-1 сроком действия с 11.11.2022 по 11.11.2025 г.</li> <li>• Диплом о профессиональной переподготовке по направлению «Судебная оценочная экспертиза», выдан ЧОУ ДПО "Открытая академия профессионального образования", 2023 год, эксперт-оценщик.</li> <li>• Сертификат соответствия судебного эксперта » НИИ СЭИС № РОСС RU.32147.04БРЕ0.01.21969 по направлению «Судебная оценочная экспертиза».</li> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> <li>• Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящей выписке из отчета об оценке.</li> </ul>
--	--

### Основные факты и выводы

<b>Объект оценки</b>	♦	<b>Наименование параметра</b>	<b>Значение параметра</b>
		<b>Квартира</b>	
		кадастровый номер	37:02:020217:985
		общая площадь	73,1 кв.м
		адрес	Ивановская область, Вичугский район, д.Сошники, ул.Восточная, д.8, кв.1
		доля в праве	30/100
		этаж	1
		этажность	1
		материал стен дома	Кирпич
<b>Дата оценки</b>	♦	17.10.2023 г.	
<b>Результаты оценки, полученные при использовании:</b>	♦	– доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 1 443 590,50 руб. – затратного подхода: не применялся	
<b>Согласование результатов</b>	♦	Не требуется в связи с использованием только одного подхода к оценке	
<b>Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки</b>	♦	<b>1 443 590,50 руб. (один миллион четыреста сорок три тысячи пятьсот девяносто рублей пятьдесят копеек)</b>	
<b>Итоговая рыночная стоимость 30/ 100</b>	♦	<b>433 077,15руб. (четыреста тридцать три тысячи семьдесят семь рублей пятнадцать копеек)</b>	



доли в праве на объект оценки	
----------------------------------	--

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 17.10.2023 г. составляет:

**1 443 590,50 руб.**

**(один миллион четыреста сорок три тысячи пятьсот девяносто рублей пятьдесят копеек),**

включая стоимость 30/100 доли в праве на объект оценки:

**433 077,15 руб.**

**(четыреста тридцать три тысячи семьдесят семь рублей пятнадцать копеек)**

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





## Приложение. Расчетная таблица.

Квартира					
Описание объекта оценки	Квартира: общая площадь: 73,1 кв.м, адрес: Ивановская область, Вичугский район, д.Сошники, ул.Восточная, д.8, кв.1, доля в праве: 30/100.				
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: 17.10.2023 г.	17.10.2023 г.	17.10.2023 г.	17.10.2023 г.	17.10.2023 г.
Ссылка на объявление:		<a href="https://ivanovo.domclick.ru/card/sale_flat_1898772069">https://ivanovo.domclick.ru/card/sale_flat_1898772069</a>	<a href="https://ivanovo.domclick.ru/card/sale_flat_1514020093">https://ivanovo.domclick.ru/card/sale_flat_1514020093</a>	<a href="https://ivanovo.cian.ru/sale/flat/264824228/">https://ivanovo.cian.ru/sale/flat/264824228/</a>	<a href="https://ivanovo.cian.ru/sale/flat/290123201/">https://ivanovo.cian.ru/sale/flat/290123201/</a>
Цена предложения, руб.:		1 200 000,00	950 000,00	899 000,00	1 200 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки					
Параметр: общая площадь, кв.м	73,1	56	50,8	45	45
Параметр: адрес	Ивановская область, Вичугский район, д.Сошники, ул.Восточная, д.8, кв.1	Ивановская область, Фурманов, улица Белова, 21	Ивановская область, Вичуга, Старовичугская улица, 4	Ивановская область, Ильинский район, Аньково село, Полевая ул., 24	Ивановская область, Гаврилов Посад, Красноармейская ул., 47
Корректировки					
Корректировка на уторговывание, %:		11,00	11,00	11,00	11,00
Цена после уторговывания, руб.:		1 068 000,00	845 500,00	800 110,00	1 068 000,00
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	73,1	56	50,8	45	45
Цена за удельную единицу, руб.:		19 071,43	16 643,70	17 780,22	23 733,33
Параметры, корректируемые по каждому объекту-аналогу в %					
корректировка на общую площадь		0,00	0,00	-7,00	-7,00
корректировка на местоположение		-5,00	-2,00	0,00	-5,00
Параметр: материал стен дома	Кирпич	Деревянные	Деревянные, обшиты сайдингом	Кирпич	Кирпич
корректировка на тип дома		20,00	20,00	0,00	0,00
Итоговая корректировка в % на каждый		15,00	18,00	-7,00	-12,00



аналог:				
Цена за удельную единицу после процентной корректировки, руб:	21 932,14	19 639,57	16 535,60	20 885,33
	Средняя стоимость удельной единицы, руб.:			19 748,16
	Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:			1 443 590,50
	Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:			1 443 590,50