



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.
23.11.2023 г.

Выписка из отчета №2311233143

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Квартира: общая площадь: 40,2 кв.м, адрес: Пензенская область, г Кузнецк,
ул Трудовая, д 28, кв 3, доля в праве: 1/4.

Дата оценки: 23.11.2023 г.

Общая информация

Заказчик	♦ Кайзер Оксана Викторовна
Правообладатель	♦ Грязнова Алеся Владимировна
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	58:31:0402159:44	
	общая площадь	40,2 кв.м	
	адрес	Пензенская область, г Кузнецк, ул Трудовая, д 28, кв 3	
	доля в праве	1/4	
	этаж	1	
	этажность	1	
	состояние отделки объекта	Комфортный	
Дата оценки	♦ 23.11.2023 г.		
Результаты оценки, полученные при использовании:	♦ – доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 913 131,34 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	♦ 913 131,34 руб. (девятьсот тринадцать тысяч сто тридцать один рубль тридцать четыре копейки)		
Итоговая рыночная стоимость 1/ 4 доли в	♦ 228 282,84руб. (двести двадцать восемь тысяч двести восемьдесят два рубля восемьдесят три копейки)		



праве на объект оценки	
---------------------------	--

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 23.11.2023 г. составляет:

913 131,34 руб.

(девятьсот тринадцать тысяч сто тридцать один рубль тридцать четыре копейки),

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

228 282,84 руб.

(двести двадцать восемь тысяч двести восемьдесят два рубля восемьдесят три копейки)

Оценщик: _____

 Шуховцев Кирилл Вячеславович





Приложение. Расчетная таблица.

Квартира				
Описание объекта оценки	Квартира: общая площадь: 40,2 кв.м, адрес: Пензенская область, г Кузнецк, ул Трудовая, д 28, кв 3, доля в праве: 1/4.			
Параметры и корректировки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Информация о предложениях объектов-аналогов				
Дата предложения	Дата оценки: 23.11.2023 г.	04.11.2023 г.	02.11.2023 г.	06.11.2023 г.
Ссылка на объявление:		https://www.avito.ru/kuznetsk/kvartiry/2-k_kvartira_40_m_11_et_3503198066	https://www.avito.ru/kuznetsk/kvartiry/3-k_kvartira_592_m_11_et_3240279308	https://www.avito.ru/kuznetsk/kvartiry/3-k_kvartira_641_m_11_et_3660622021
Телефон продавца:		89171183735	89875206521	89179755385
Цена предложения, руб.:		800 000,00	1 400 000,00	1 500 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
Параметр: общая площадь, кв.м	40,2	40	59,2	64,1
Параметр: адрес	Пензенская область, г Кузнецк, ул Трудовая, д 28, кв 3	Пензенская область, Кузнецк, Заводская ул., 211	Пензенская область, Кузнецк, пр. Горького	Пензенская область, Кузнецкий р-н, с. Явлейка, Молодёжная ул., 1
Параметр: доля в праве	1/4	100	100	100
Корректировки				
Корректировка на уторговывание, %:		4,00	4,00	4,00
Цена после уторговывания, руб.:		768 000,00	1 344 000,00	1 440 000,00
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	40,2	40	59,2	64,1
Цена за удельную единицу, руб.:		19 200,00	22 702,70	22 464,90
Параметры, корректируемые по каждому объекту-аналогу в %				
корректировка на общую площадь		0,00	3,80	4,78
Итоговая корректировка в % на каждый аналог:		0,00	3,80	4,78
Цена за удельную единицу после процентной корректировки, руб.:		19 200,00	23 565,40	23 538,72



Корректировки, на каждый объект-аналог в рублях			
денежная корректировка на состояние отделки объекта	1 840,00	0,00	0,00
Итоговая денежная корректировка на каждый аналог, руб.:	1 840,00	0,00	0,00
Цена за удельную единицу после денежной корректировки, руб.:	21 040,00	23 565,40	23 538,72
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:			22 714,71
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:			913 131,34
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:			22 714,71