



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.
13.11.2023 г.

Выписка из отчета №1311231195

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Квартира: общая площадь: 45,2 кв.м, адрес: Кировская область, г Киров, ул А.С.Большева, д 17, кв 23, доля в праве: 1/3, 1/9.

Дата оценки: 10.11.2023 г.

Общая информация

Заказчик	♦ Черных Анастасия Владимировна
Правообладатель	♦ Маракулин Сергей Леонидович
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	43:40:000186:228
		общая площадь	45,2 кв.м
		адрес	Кировская область, г Киров, ул А.С.Большева, д 17, кв 23
		доля в праве	1/3, 1/9
		этаж	1
		этажность	5
		материал стен дома	Кирпич
		год постройки	1962 Дата
Дата оценки	♦	10.11.2023 г.	
Результаты оценки, полученные при использовании:	♦	– доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 3 015 879,60 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	♦	3 015 879,60 руб. (три миллиона пятнадцать тысяч восемьсот семьдесят девять рублей шестьдесят копеек)	
Итоговая рыночная	♦	1 340 390,93руб. (один миллион триста сорок тысяч триста	



стоимость 1/3, 1/9 доли в праве на объект оценки	девятьюстами рублями девятьюстами тремя копейками)
--	--

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 10.11.2023 г. составляет:

3 015 879,60 руб.

(три миллиона пятнадцать тысяч восемьсот семьдесят девять рублей шестьдесят копеек),

включая стоимость 1/3, 1/9 доли в праве на объект оценки:

1 340 390,93 руб.

(один миллион триста сорок тысяч триста девятьюстами рублями девятьюстами тремя копейками)

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

1 005 293,20 руб.

(один миллион пять тысяч двести девятьюстами три рубля двадцать копеек)

включая стоимость 1/9 доли в праве на объект оценки:

335 097,73 руб.

(триста тридцать пять тысяч девятьюстами семью рублями семьдесят три копейки)

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





Приложение. Расчетная таблица.

Квартира					
Описание объекта оценки	Квартира: общая площадь: 45,2 кв.м, адрес: Кировская область, г Киров, ул А.С.Большева, д 17, кв 23, доля в праве: 1/3, 1/9.				
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: 10.11.2023 г.	10.11.2023 г.	10.11.2023 г.	13.10.2023 г.	08.11.2023 г.
Ссылка на объявление:		https://www.avito.ru/kirovskaya_oblast_kirov_kvartiry/2-k_kvartira_406_m_25_et_3525283184	https://www.avito.ru/kirovskaya_oblast_kirov_kvartiry/2-k_kvartira_461_m_55_et_3366718703	https://www.avito.ru/kirovskaya_oblast_kirov_kvartiry/2-k_kvartira_447_m_25_et_3535378858	https://www.avito.ru/kirovskaya_oblast_kirov_kvartiry/2-k_kvartira_42_m_25_et_3470249506
Телефон продавца:		89123308475	89127116482	89123304884	89195114316
Цена предложения, руб.:		3 100 000,00	3 150 000,00	3 260 000,00	3 190 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки					
Параметр: общая площадь, кв.м	45,2	40,6	46,1	44,7	42
Параметр: адрес	Кировская область, г Киров, ул А.С.Большева, д 17, кв 23	Кировская область, Киров, ул. Лепсе, 7 р-н Октябрьский	Кировская область, Киров, ул. Гайдара, 7 р-н Октябрьский	Кировская область, Киров, ул. Возрождение, 4 р-н Октябрьский	Кировская область, Киров, ул. Мельникова, 2 р-н Октябрьский
Параметр: доля в праве	1/3, 1/9	100	100	100	100
Корректировки					
Корректировка на уторговывание, %:		5,00	5,00	5,00	5,00
Цена после уторговывания, руб.:		2 945 000,00	2 992 500,00	3 097 000,00	3 030 500,00
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	45,2	40,6	46,1	44,7	42
Цена за удельную единицу, руб.:		72 536,95	64 913,23	69 284,12	72 154,76
Параметры, корректируемые по каждому объекту-аналогу в %					
Параметр: этаж	1	2	5	2	2
корректировка на этаж		-5,00	-2,00	-5,00	-5,00
Параметр:	5	5	5	5	5



этажность				
Корректировка на этажность дома	0,00	0,00	0,00	0,00
Итоговая корректировка в % на каждый аналог:	-5,00	-2,00	-5,00	-5,00
Цена за удельную единицу после процентной корректировки, руб:	68 910,10	63 614,97	65 819,91	68 547,02
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:				66 723,00
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:				3 015 879,60
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:				66 723,00