



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.
29.12.2023 г.

Выписка из отчета № 2912233109

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Квартира: общая площадь: 19,7 кв.м, количество комнат: 1, адрес:
Республика Коми, г. Воркута, ул. Димитрова, д.5б, кв.52.

Дата оценки: 29.12.2023 г.

Общая информация

Заказчик	♦ Сергиенко Светлана Данисовна
Правообладатель	♦ Алфимова Марина Александровна
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.• Полис страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности №231900-035-000025 сроком действия с 01.12.2023 по 30.11.2024 г., ПАО "САК "ЭНЕРГОГАРАНТ" на сумму 5 000 000 рублей.• Высшее техническое образование, окончил Челябинскую государственную агроинженерную академию, квалификация – инженер.• Высшее юридическое, окончил Южно-Уральский государственный



	<p>университет, квалификация – бакалавр.</p> <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	11:16:1704001:1418
		количество комнат	1
		общая площадь	19,7 кв.м
		адрес	Республика Коми, г. Воркута, ул. Димитрова, д.5б, кв.52
		этаж	5
		этажность	9
		материал стен дома	Кирпич
		состояние отделки объекта	Требует косметического ремонта
		наличие мебели	Без мебели
Дата оценки	♦	29.12.2023 г.	
Результаты оценки, полученные при использовании:	♦	– доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 99 838,22 руб. – затратного подхода: не применялся	
Согласование результатов	♦	Не требуется в связи с использованием только одного подхода к оценке	
Итоговая величина	♦	99 838,22 руб. (девятьсот девять тысяч восемьсот тридцать)	



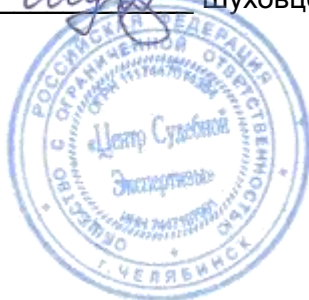
рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки	восемь рублей двадцать две копейки)
--	-------------------------------------

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 29.12.2023 г. составляет:

99 838,22 руб.

(девяносто девять тысяч восемьсот тридцать восемь рублей двадцать две копейки).

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





Приложение. Расчетная таблица.

Квартира				
Описание объекта оценки	Квартира: общая площадь: 19,7 кв.м, адрес: Республика Коми, г. Воркута, ул. Димитрова, д.5б, кв.52, количество комнат: 1.			
Параметры и корректировки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Информация о предложениях объектов-аналогов				
Дата предложения	Дата оценки: 29.12.2023 г.	29.12.2023 г.	29.12.2023 г.	29.12.2023 г.
Ссылка на объявление:		https://www.avito.ru/vorkuta/kvartiry/1-k._kvartira_354_m_29_et._3510530555	https://www.avito.ru/vorkuta/kvartiry/1-k._kvartira_365_m_49_et._3428198156	https://www.avito.ru/vorkuta/kvartiry/1-k._kvartira_358_m_89_et._3384925219
Цена предложения, руб.:		300 000,00	300 000,00	320 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
Параметр: количество комнат	1	1	1	1
Параметр: общая площадь, кв.м	19,7	35,4	36,5	35,8
Параметр: адрес	Республика Коми, г. Воркута, ул. Димитрова, д.5б, кв.52	Республика Коми, г. Воркута, Шахтёрская наб., 4	Республика Коми, г. Воркута, Шахтёрская наб., 4	Республика Коми, г. Воркута, Шахтёрская наб., 6
Корректировки				
Корректировка на уторговывание, %:		11,00	11,00	11,00
Цена после уторговывания, руб.:		267 000,00	267 000,00	284 800,00
Удельные единицы (ед.) по параметру общая площадь, кв.м	19,7	35,4	36,5	35,8
Цена за удельную единицу, руб.:		7 542,37	7 315,07	7 955,31
Параметры, корректируемые по каждому объекту-аналогу в %				
корректировка на общую площадь		7,00	7,00	7,00
Параметр: этаж	5	2	4	8
корректировка на этаж		0,00	0,00	0,00
Параметр: этажность дома	9	9	9	9
Корректировка на этажность дома		0,00	0,00	0,00
Параметр: материал стен дома	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
корректировка на материал стен дома		0,00	0,00	0,00
Параметр: наличие мебели	Без мебели	Частично мебелированная	С мебелью	С мебелью
корректировка на наличие мебели		-9,00	-10,00	-10,00
Итоговая корректировка в % на каждый аналог:		-2,00	-3,00	-3,00
Цена за удельную ед. после процентной корректировки, руб.:		7 391,52	7 095,62	7 716,65
Корректировки, на каждый объект-аналог в рублях				
денежная корректировка на состояние отделки объекта		-2 000,00	-2 500,00	-2 500,00
Цена за удельную ед. после денежной корректировки, руб.:		5 391,52	4 595,62	5 216,65
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:				5 067,93
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:				99 838,22