



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.
29.11.2023 г.

Выписка из отчета № 2911233783

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Квартира: общая площадь: 33,1 кв.м, доля в праве: 1/3,
адрес: Астраханская обл., р-н Енотаевский, с Енотаевка, ул. Коммунистическая, д. 11, кв. 5.
Дата оценки: 29.11.2023 г.

Общая информация

Заказчик	♦ Королева Евгения Леонидовна
Правообладатель	♦ Котлова Анна Юрьевна
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	30:03:050101:2324
		общая площадь	33,1 кв.м
		адрес	Астраханская обл., р-н Енотаевский, с Енотаевка, ул. Коммунистическая, д.11, кв.5
		доля в праве	1/3
		этаж	2
		этажность	2
		материал стен дома	Кирпич
		состояние отделки объекта	Требует капитального ремонта
		наличие мебели	Без мебели
Дата оценки	♦	29.11.2023 г.	
Результаты оценки, полученные при использовании:	♦	– доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 435 734,03 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	♦	435 734,03 руб. (четыреста тридцать пять тысяч семьсот тридцать четыре рубля три копейки)	



Итоговая рыночная стоимость 1/3 доли в праве на объект оценки	♦ 145 244,68 руб. (сто сорок пять тысяч двести сорок четыре рубля шестьдесят восемь копеек)
---	---

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 29.11.2023 г. составляет:


435 734,03 руб.

(четыреста тридцать пять тысяч семьсот тридцать четыре рубля три копейки),

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

145 244,68 руб.

(сто сорок пять тысяч двести сорок четыре рубля шестьдесят восемь копеек).

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





Приложение. Расчетная таблица.

Квартира					
Описание объекта оценки	Квартира: общая площадь: 33,1 кв.м, адрес: Астраханская обл., р-н Енотаевский, с Енотаевка, ул. Коммунистическая, д. 11, кв. 5, доля в праве: 1/3.				
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: 29.11.2023 г.	29.11.2023 г.	29.11.2023 г.	29.11.2023 г.	29.11.2023 г.
Ссылка на объявление:		https://www.avito.ru/enotaevka/kvartiry/2-k_kvartira_42_m_22_et_303_4224058	https://www.avito.ru/enotaevka/kvartiry/3-k_kvartira_60_m_22_et_13_05520834	https://www.avito.ru/enotaevka/kvartiry/2-k_kvartira_63_m_22_et_207_1987750	https://www.avito.ru/enotaevka/kvartiry/2-k_kvartira_352_m_22_et_2561376726
Цена предложения, руб.:		900 000,00	1 300 000,00	1 800 000,00	1 150 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки					
Параметр: общая площадь, кв.м	33,1	42	60	63	35,2
Параметр: адрес	Астраханская обл., р-н Енотаевский, с Енотаевка, ул.Коммунистическая, д.11, кв.5	Астраханская обл., Енотаевский р-н, с Енотаевка, ул.Татищева,42А	Астраханская обл., Енотаевский р-н, с Енотаевка, ул.Чичерина,21	Астраханская обл., Енотаевский р-н, с Енотаевка, ул.Татищева,69	Астраханская обл., Енотаевский р-н, с Енотаевка, ул.Мусаева,40
Корректировки					
Корректировка на уторговывание, %:		12,90	12,90	12,90	12,90
Цена после уторговывания, руб.:		783 900,00	1 132 300,00	1 567 800,00	1 001 650,00
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	33,1	42	60	63	35,2
Цена за удельную единицу, руб.:		18 664,29	18 871,67	24 885,71	28 455,97
Параметры, корректируемые по каждому объекту-аналогу в %					
корректировка на общую площадь		0,00	7,00	7,00	0,00
Параметр: этаж	2	2	2	2	2
корректировка на этаж		0,00	0,00	0,00	0,00
Параметр: этажность дома	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 материал стен дома		0,00	0,00	0,00	0,00
Параметр: наличие мебели	Без мебели	Частично меблированная	Без мебели	Частично меблированная	Без мебели
корректировка на наличие мебели		-8,00	0,00	-8,00	0,00
Итоговая корректировка в % на каждый аналог:		-8,00	7,00	-1,00	0,00
Цена за удельную единицу после процентной корректировки, руб.:		17 171,15	20 192,69	24 636,85	28 455,97
Корректировки, на каждый объект-аналог в рублях					
денежная корректировка на состояние отделки объекта		-6 300,00	-6 300,00	-12 600,00	-12 600,00
Итоговая денежная корректировка на каждый аналог, руб.:		-6 300,00	-6 300,00	-12 600,00	-12 600,00



ООО «ЦЕНТР СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ»

Цена за удельную единицу после денежной корректировки,руб.:	10 871,15	13 892,69	12 036,85	15 855,97
	Средняя стоимость удельной единицы, руб.:			13 164,17
	Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:			435 734,03
	Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:			435 734,03