



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.
14.12.2023 г.

Выписка из отчета №1412231355

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Квартира: общая площадь: 36,3 кв.м, адрес: Амурская область, р-н Бурейский, пгт Талакан, д 104, кв 59, доля в праве: 1/2.

Дата оценки: 14.12.2023 г.

Общая информация

Заказчик	♦ Миронова Вероника Олеговна
Правообладатель	♦ Каменчук Елена Валиуллаевна
Особенности проведения осмотра	♦ Осмотр не производился, фотоматериалы не предоставлены. Для оценки принято типичное состояние объекта оценки.
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	28:11:010203:154
		общая площадь	36,3 кв.м
		адрес	Амурская область, р-н Бурейский, пгт Талакан, д 104, кв 59
		доля в праве	1/2
		этаж	5
		этажность	5
		материал стен дома	Панельные/блочные
		год постройки	1985
Дата оценки	♦	14.12.2023 г.	
Результаты оценки, полученные при использовании:	♦	– доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 680 852,60 руб. – затратного подхода: не применялся	
Согласование результатов	♦	Не требуется в связи с использованием только одного подхода к оценке	
Итоговая величина рыночной стоимости	♦	680 852,60 руб. (шестьсот восемьдесят тысяч восемьсот пятьдесят два рубля шестьдесят копеек)	



объекта оценки на дату оценки	
Итоговая рыночная стоимость 1/ 2 доли в праве на объект оценки	♦ 340 426,30руб. (триста сорок тысяч четыреста двадцать шесть рублей тридцать копеек)

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 14.12.2023 г. составляет:

680 852,60 руб.

(шестьсот восемьдесят тысяч восемьсот пятьдесят два рубля шестьдесят копеек),

включая стоимость 1/ 2 доли в праве на объект оценки:

340 426,30 руб.

(триста сорок тысяч четыреста двадцать шесть рублей тридцать копеек)

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





Приложение. Расчетная таблица.

Квартира				
Описание объекта оценки	Квартира: общая площадь: 36,3 кв.м, адрес: Амурская область, р-н Бурейский, пгт Талакан, д 104, кв 59, доля в праве: 1/2.			
Параметры и корректировки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Информация о предложениях объектов-аналогов				
Дата предложения	Дата оценки: 14.12.2023 г.	04.12.2023 г.	07.12.2023 г.	29.11.2023 г.
Ссылка на объявление:		https://www.avito.ru/novobureyskiy/kvartiry/1-k_kvartira_289_m_25_et_3114725327	https://www.avito.ru/novobureyskiy/kvartiry/1-k_kvartira_287_m_25_et_3409545491	https://www.avito.ru/novobureyskiy/kvartiry/kvartira-studiya_30_m_15_et_2592027575
Телефон продавца:		89145529326	89145713193	89140414173
Цена предложения, руб.:		600 000,00	600 000,00	500 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
Параметр: общая площадь, кв.м	36,3	28,9	28,7	30
Параметр: адрес	Амурская область, р-н Бурейский, пгт Талакан, д 104, кв 59	Амурская область, Бурейский муниципальный округ, пос. городского типа Талакан, 30А	Амурская область, Бурейский муниципальный округ, пос. городского типа Талакан	Амурская область, Бурейский муниципальный округ, рабочий пос. Талакан
Параметр: доля в праве	1/2	100	100	100
Корректировки				
Корректировка на уторговывание, %:		2,00	2,00	2,00
Цена после уторговывания, руб.:		588 000,00	588 000,00	490 000,00
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	36,3	28,9	28,7	30
Цена за удельную единицу, руб.:		20 346,02	20 487,80	16 333,33
Параметры, корректируемые по каждому объекту-аналогу в %				
Параметр: этаж	5	2	2	1
корректировка на этаж		-3,00	-3,00	2,00
Параметр: этажность	5	5	5	5
Корректировка на этажность дома		0,00	0,00	0,00



Итоговая корректировка в % на каждый аналог:	-3,00	-3,00	2,00
Цена за удельную единицу после процентной корректировки, руб:	19 735,64	19 873,17	16 660,00
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:			18 756,27
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:			680 852,60
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:			18 756,27