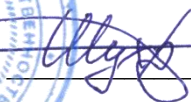




ООО «ЦЕНТР СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ»
454014, г. Челябинск, ул. Ворошилова, д. 35, оф. 3-1
8 (800) 550-10-92 | www.cse7.ru | e-mail: expertall@mail.ru
ОГРН 1117447014354 ИНН 7447197991 КПП 745101001
р/с 40702810938130000049 в Филиале «Екатеринбургский» АО
«АЛЬФАБАНК» г. Екатеринбург, БИК 046577964, к/с 30101810100000000964



Утверждаю, директор


Шуховцев К.В.
04.05.2023г.

Выписка из отчета №0405230364

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Комната: общая площадь: 11,9 кв.м, адрес: Тюменская область, Тюменский район, село Каскара, улица Школьная, дом 11, квартира 44, комната 1, доля в праве: 1/4, кадастровый номер: 72:17:0901005:1017.

Сведения об оценщике

ФИО	Шуховцев Кирилл Вячеславович
Номер контактного телефона	88005501092
Почтовый адрес	454014, г. Челябинск, ул. Ворошилова, дом 35, офис 3-1
Адрес электронной почты	expertall@mail.ru
Информация о членстве в СРО	Ассоциация «МСО»
Сведения о квалификационных аттестатах оценщика	По направлению "Оценка недвижимости", №034548-1 от 11.11.2022г. По направлению "Оценка движимого имущества", №034549-2 от 11.11.2022г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис №221900-035-000022 от 25.11.2022г., срок действия полиса: 01.12.2022 - 30.11.2023гг.

Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Организационно-правовая форма	общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью "Центр Судебной Экспертизы"
ОГРН, дата присвоения ОГРН	1117447014354, 22.09.2011г.
Место нахождения	454048, Челябинская обл, Челябинск г, Яблочкина ул, дом № 3, помещение 1, кабинет 2
Сведения о страховании ответственности	Полис №221900-035-000017, выданный ПАО "САК "ЭНЕРГОГАРАНТ" 06.09.2022г., срок действия полиса: 29.09.2022 - 28.09.2023гг.

Сведения о заказчике и правообладателе объекта оценки

Заказчик	Стоян Роман Сергеевич
Правообладатель	Лукашевич Алёна Владимировна

Основные параметры объекта оценки

Наименование параметра	Значение параметра
Комната	
общая площадь	11,9 кв.м
адрес	Тюменская область, Тюменский район, село Каскара, улица Школьная, дом 11, квартира 44, комната 1
доля в праве	1/4
этаж	2
этажность	5
материал стен дома	Панельные/блочные
кадастровый номер	72:17:0901005:1017
состояние отделки объекта	Требуется косметического ремонта

Особенности проведения осмотра

Осмотр не производился, фотоматериалы предоставлены заказчиком.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

- доходным подходом, руб.: 0,00
- сравнительным подходом, руб.: 575 049,41 руб.
- затратным подходом, руб.: 0,00

Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость, руб./кв.м: 48 323,48 руб.
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.: **575 049,41 руб.**

Результатом оценки является величина рыночной стоимости объекта оценки, определенная по состоянию на 04.05.2023г. в размере:

575 049,41 руб. (пятьсот семьдесят пять тысяч сорок девять рублей сорок одна копейка).

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

143 762,35 руб.

(сто сорок три тысячи семьсот шестьдесят два рубля тридцать пять копеек).

Оценщик: _____ Шуховцев Кирилл Вячеславович



Комната				
Описание объекта оценки	Комната: общая площадь: 11,9 кв.м, адрес: Тюменская область, Тюменский район, село Каскара, улица Школьная, дом 11, квартира 44, комната 1, доля в праве: 1/4, кадастровый номер: 72:17:0901005:1017, 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: 04.05.2023 г.	04.05.2023 г.	04.05.2023 г.	04.05.2023 г.
Ссылка на объявление:		https://www.avito.ru/tyumen/komnaty/komnata_30m_v_4-k_14et_2619646959	https://tyumen.domclick.ru/card/sale__room__1709547205	https://tyumen.domclick.ru/card/sale__room__1738387790
Цена предложения, руб.:		1 500 000,00	550 000,00	560 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
Параметр: количество комнат	1	1	1	1
Параметр: общая площадь, кв.м	11,9	30	10	11
Параметр: адрес	Тюменская область, Тюменский район, село Каскара, улица Школьная, дом 11, квартира 44, комната 1	Тюменская область, Тюмень, микрорайон Антипино, ул. Александра Пушкина, 6	Тюменская область, Тюменский, село Каскара, Школьная улица, 11	Тюменская область, Тюменский, поселок Новотуринский, 9
Корректировки				
Корректировка на уторговывание, %:		9,20	9,20	9,20
Цена после уторговывания, руб.:		1 362 000,00	499 400,00	508 480,00
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	11,9	30	10	11
Цена за удельную единицу, руб.:		45 400,00	49 940,00	46 225,45
Параметры, корректируемые по каждому объекту-аналогу в %				
Параметр: этаж	2	1	5	3
корректировка на этаж		7,00	5,00	5,00
Параметр: этажность	5	4	5	3
Корректировка на этажность дома		0,00	0,00	0,00
Параметр: материал стен дома	Панельные/блочные	Кирпич	Панельные/блочные	Панельные/блочные

корректировка на тип дома		-5,00	0,00	0,00
Параметр: состояние отделки объекта	Требует косметического ремонта	Требует косметического ремонта	Требует косметического ремонта	Хорошее, местами требует косметического ремонта
корректировка на состояние отделки объекта		0,00	0,00	-5,00
Итоговая корректировка в % на каждый аналог:		2,00	5,00	0,00
Цена за удельную единицу после процентной корректировки, руб:		46 308,00	52 437,00	46 225,45
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:				48 323,48
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:				575 049,41
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:				575 049,41