



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.
20.10.2023 г.

Выписка из отчета №2010232308

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Квартира: общая площадь: 86,4 кв.м, адрес: Ямало-Ненецкий автономный округ, г Ноябрьск, пос.МК-15, д 19, кв 2, доля в праве: 1/5.

Дата оценки: 20.10.2023 г.

Общая информация

Заказчик	♦ Кудашева Елизавета Владимировна
Правообладатель	♦ Мазур Галина Романовна
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	89:12:110302:715
		общая площадь	86,4 кв.м
		адрес	Ямало-Ненецкий автономный округ, г Ноябрьск, пос.МК-15, д 19, кв 2
		доля в праве	1/5
		этаж	1
		этажность	1
		материал стен дома	Деревянные
		состояние отделки объекта	Неудовлетворительное
		состояние дома	Неудовлетворительное
Дата оценки	♦ 20.10.2023 г.		
Результаты оценки, полученные при использовании:	♦ – доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 1 220 020,70 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	♦ 1 220 020,70 руб. (один миллион двести двадцать тысяч двадцать рублей семьдесят копеек)		



Итоговая рыночная стоимость 1/ 5 доли в праве на объект оценки	♦ 244 004,14руб. (двести сорок четыре тысячи четыре рубля четырнадцать копеек)
--	--

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 20.10.2023 г. составляет:

1 220 020,70 руб.
(один миллион двести двадцать тысяч двадцать рублей семьдесят копеек),

включая стоимость 1/ 5 доли в праве на объект оценки:

244 004,14руб.
(двести сорок четыре тысячи четыре рубля четырнадцать копеек)

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





Приложение. Расчетная таблица.

Квартира				
Описание объекта оценки	Квартира: общая площадь: 86,4 кв.м, адрес: Ямало-Ненецкий автономный округ, г Ноябрьск, пос.МК-15, д 19, кв 2, доля в праве: 1/5.			
Параметры и корректировки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Информация о предложениях объектов-аналогов				
Дата предложения	Дата оценки: 20.10.2023 г.	18.10.2023 г.	27.09.2023 г.	23.09.2023 г.
Ссылка на объявление:		https://www.avito.ru/urengoy/kvartiry/3-k_kvartira_64_m_11_et_2958833778	https://www.avito.ru/nadym/kvartiry/3-k_kvartira_62_m_22_et_3060088850	https://www.avito.ru/nadym/kvartiry/3-k_kvartira_74_m_12_et_3258868272
Цена предложения, руб.:		1 499 999,00	1 500 000,00	1 700 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
Параметр: общая площадь, кв.м	86,4	64	62	74
Параметр: адрес	Ямало-Ненецкий автономный округ, г Ноябрьск, пос.МК-15, д 19, кв 2	Тюменская область, Ямало-Ненецкий автономный округ, Пуровский р-н, пос. городского типа Уренгой, ул. Геофизиков, 14	Тюменская область, Ямало-Ненецкий автономный округ, Надымский р-н, пос. Лонгъюган	Тюменская область, Ямало-Ненецкий автономный округ, Надымский р-н, пос. Правохеттинский
Параметр: доля в праве	1/5			
Корректировки				
Корректировка на уторговывание, %:		15,00	15,00	15,00
Цена после уторговывания, руб.:		1 274 999,15	1 275 000,00	1 445 000,00
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	86,4	64	62	74
Цена за удельную единицу, руб.:		19 921,86	20 564,52	19 527,03
Параметры, корректируемые по каждому объекту-аналогу в %				
корректировка на общую площадь		-6,00	-6,00	-2,00
Параметр: этаж	1	1	2	1
корректировка на этаж		0,00	-2,00	0,00
Параметр: этажность	1	1	2	2
Корректировка на этажность дома		0,00	0,00	0,00
Параметр: материал стен дома	Деревянные	Деревянные	Деревянные	Деревянные
корректировка на тип дома		0,00	0,00	0,00
Параметр: состояние отделки объекта	Неудовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
корректировка на состояние отделки объекта		-10,00	-10,00	-10,00



Квартира				
Параметр: состояние дома	Неудовлетворительное	Неудовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
корректировка состояние дома		0,00	-21,00	-21,00
Итоговая корректировка в % на каждый аналог:		-16,00	-39,00	-33,00
Цена за удельную единицу после процентной корректировки, руб:		16 734,36	12 544,36	13 083,11
			Средняя стоимость удельной единицы, руб.:	14 120,61
			Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:	1 220 020,70
			Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:	14 120,61