



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.
18.11.2023 г.

Выписка из отчета №1811232557

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Квартира: общая площадь: 30,7 кв.м, адрес: Рязанская обл., Шилковский р-н, р.п.Шилово, ул.Стройкова, д.1, кв.49, доля в праве: 1/2.

Дата оценки: 18.11.2023 г.

Общая информация

Заказчик	♦ Черных Анастасия Владимировна
Правообладатель	♦ Кондратова Екатерина Ивановна
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	62:25:0070409:486
		общая площадь	30,7 кв.м
		адрес	Рязанская обл., Шиловский р-н, р.п.Шилово, ул.Стройкова, д.1, кв.49
		доля в праве	1/2
		этаж	5
		этажность	5
		материал стен дома	Панельные/блочные
		год постройки	1982 Дата
		состояние отделки объекта	Требуется ремонта
Дата оценки	♦ 18.11.2023 г.		
Результаты оценки, полученные при использовании:	♦ – доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 873 078,22 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	♦ 873 078,22 руб. (восемьсот семьдесят три тысячи семьдесят восемь рублей двадцать две копейки)		



Итоговая рыночная стоимость 1/2 доли в праве на объект оценки	♦ 436 539,11руб. (четыреста тридцать шесть тысяч пятьсот тридцать девять рублей одиннадцать копеек)
---	---

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 18.11.2023 г. составляет:

873 078,22 руб.

(восемьсот семьдесят три тысячи семьдесят восемь рублей двадцать две копейки),

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

436 539,11 руб.

(четыреста тридцать шесть тысяч пятьсот тридцать девять рублей одиннадцать копеек)

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





Приложение. Расчетная таблица.

Квартира					
Описание объекта оценки	Квартира: общая площадь: 30,7 кв.м, адрес: Рязанская обл., Шилковский р-н, р.п.Шилово, ул.Стройкова, д.1, кв.49, доля в праве: 1/2.				
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: 18.11.2023 г.	29.10.2023 г.	15.11.2023 г.	26.10.2023 г.	15.11.2023 г.
Ссылка на объявление:		https://www.avito.ru/ryazanskaya_oblast_shilovskiy_rn_r_p_shilovo_ul_stroykova_d_1_kv_49_dlya_v_prave_1_2_k_kvartira_32_m_55_et_24804837_07	https://www.avito.ru/ryazanskaya_oblast_shilovskiy_rn_r_p_shilovo_ul_stroykova_d_1_kv_49_dlya_v_prave_1_2_k_kvartira_386_m_45_et_3063014_737	https://www.avito.ru/ryazanskaya_oblast_shilovskiy_rn_r_p_shilovo_ul_stroykova_d_1_kv_49_dlya_v_prave_1_2_k_kvartira_30_m_45_et_35567710_39	https://www.avito.ru/ryazanskaya_oblast_shilovskiy_rn_r_p_shilovo_ul_stroykova_d_1_kv_49_dlya_v_prave_1_2_k_kvartira_315_m_35_et_3537642_826
Телефон продавца:		89155909236	89623931283	89105707293	89197782418
Цена предложения, руб.:		900 000,00	1 200 000,00	999 000,00	1 100 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки					
Параметр: общая площадь, кв.м	30,7	32	38,6	30	31,5
Параметр: адрес	Рязанская обл., Шилковский р-н, р.п.Шилово, ул.Стройкова, д.1, кв.49	Рязанская область, Шилковский р-н, Шиловское городское поселение, рабочий пос. Шилово, ул. Стройкова, 10	Рязанская область, Шилковский р-н, Шиловское городское поселение, рабочий пос. Шилово, ул. Стройкова, 12	Рязанская область, Шилковский р-н, Шиловское городское поселение, рабочий пос. Шилово, ул. Стройкова, 3	Рязанская область, Шилковский р-н, Шиловское городское поселение, рабочий пос. Шилово, ул. Стройкова, 4
Параметр: доля в праве	1/2	100	100	100	100
Корректировки					
Корректировка на уторговывание, %:		4,00	4,00	4,00	4,00
Цена после уторговывания, руб.:		864 000,00	1 152 000,00	959 040,00	1 056 000,00
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	30,7	32	38,6	30	31,5
Цена за удельную единицу, руб.:		27 000,00	29 844,56	31 968,00	33 523,81
Параметры, корректируемые по каждому объекту-аналогу в %					
Параметр: этаж	5	5	4	4	3
корректировка на этаж		0,00	-3,00	-3,00	-3,00



Параметр: этажность	5	5	5	5	5
Корректировка на этажность дома	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Параметр: состояние отделки объекта	Требуется ремонта	Требуется ремонта	Косметический	Косметический	Косметический
корректировка на состояние отделки объекта	0,00	-6,00	-6,00	-6,00	-6,00
Итоговая корректировка в % на каждый аналог:	0,00	-9,00	-9,00	-9,00	-9,00
Цена за удельную единицу после процентной корректировки, руб:	27 000,00	27 158,55	29 090,88	30 506,67	30 506,67
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:					28 439,03
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:					873 078,22
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:					28 439,03