



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.
14.01.2024 г.

Выписка из отчета № 1401240730

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Квартира: общая площадь: 67 кв.м, доля в праве: 1/3, адрес:
Оренбургская обл., р-н Бугурусланский, г. Бугуруслан, ул. Авиационная, д. 40, кв. 25.
Дата оценки: 14.01.2024 г.

Общая информация

Заказчик	♦ Мякишкова Юлия Николаевна
Правообладатель	♦ Костицына Татьяна Геннадьевна
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.• 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	56:37:0106013:290
		общая площадь	67 кв.м
		адрес	Оренбургская обл., р-н Бугурусланский, г. Бугуруслан, ул. Авиационная, д. 40, кв. 25
		доля в праве	1/3
		этаж	1
		Этажность дома	3
		материал стен дома	Кирпич
		состояние отделки объекта	Требует косметического ремонта
Дата оценки	♦	14.01.2024 г.	
Результаты оценки, полученные при использовании:	♦	– доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 2 251 635,50 руб. – затратного подхода: не применялся	
Согласование результатов	♦	Не требуется в связи с использованием только одного подхода к оценке	
Итоговая величина рыночной стоимости	♦	2 251 635,50 руб. (два миллиона двести пятьдесят одна тысяча шестьсот тридцать пять рублей пятьдесят копеек)	



объекта оценки на дату оценки	
Итоговая рыночная стоимость 1/3 доли в праве на объект оценки	♦ 750 545,17 руб. (семьсот пятьдесят тысяч пятьсот сорок пять рублей семнадцать копеек)

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 14.01.2024 г. составляет:

2 251 635,50 руб.

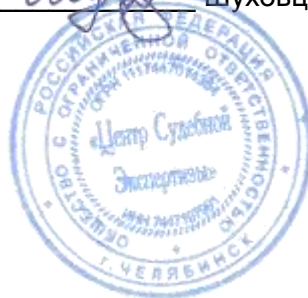
(два миллиона двести пятьдесят одна тысяча шестьсот тридцать пять рублей пятьдесят копеек),

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

750 545,17 руб.

(семьсот пятьдесят тысяч пятьсот сорок пять рублей семнадцать копеек).

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





Приложение. Расчетная таблица.

Квартира					
Описание объекта оценки	Квартира: общая площадь: 67 кв.м, адрес: Оренбургская обл., р-н Бугурусланский, г. Бугуруслан, ул. Авиационная, д. 40, кв. 25, 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: 14.01.2024 г.	14.01.2024 г.	14.01.2024 г.	14.01.2024 г.	14.01.2024 г.
Ссылка на объявление:		https://orenburg.domclick.ru/card/sale_flat_1929517762	https://orenburg.domclick.ru/card/sale_flat_1810337165	https://www.avito.ru/buguruslan/kvartiry/3-k_kvartira_71_m_22_et_2214757234	https://orenburg.cian.ru/sale/flat/295078290/
Цена предложения, руб.:		2 500 000,00	2 200 000,00	3 499 000,00	2 300 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки					
Параметр: общая площадь, кв.м	67	70,8	62	71	45
Параметр: адрес	Оренбургская обл., р-н Бугурусланский, г. Бугуруслан, ул. Авиационная, д.40, кв.25	Оренбургская обл., г. Бугуруслан, ул. Строителей, 31	Оренбургская обл., г. Бугуруслан, ул.Заводская,10	Оренбургская обл., г. Бугуруслан, ул. Тельмана, 17	Оренбургская обл., г. Бугуруслан, Промысловая ул., 32
Корректировки					
Корректировка на уторговывание, %:		11,00	11,00	11,00	11,00
Цена после уторговывания, руб.:		2 225 000,00	1 958 000,00	3 114 110,00	2 047 000,00
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	67	70,8	62	71	45
Цена за удельную единицу, руб.:		31 426,55	31 580,65	43 860,70	45 488,89
Параметры, корректируемые по каждому объекту-аналогу в %					
корректировка на общую площадь		0,00	0,00	0,00	-7,00
Параметр: этаж	1	2	1	2	2
корректировка на этаж		-6,00	0,00	-6,00	-6,00
Параметр: этажность дома	3	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
Итоговая корректировка в % на каждый аналог:		-6,00	0,00	-6,00	-13,00
Цена за удельную единицу после процентной корректировки,руб:		29 540,96	31 580,65	41 229,06	39 575,33
Корректировки, на каждый объект-аналог в рублях					
денежная корректировка на состояние отделки объекта		0,00	0,00	-2 500,00	-5 000,00
Итоговая денежная корректировка на каждый аналог, руб.:		0,00	0,00	-2 500,00	-5 000,00
Цена за удельную единицу после денежной корректировки, руб.:		29 540,96	31 580,65	38 729,06	34 575,33
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:					33 606,50
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:					2 251 635,50
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:					2 251 635,50

