



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.
05.12.2023 г.

Выписка из отчета №0512230342

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Квартира: общая площадь: 59.2 кв.м, адрес: Российская Федерация, Пермский край, муниципальный округ Пермский, с. Курашим, ул. Молодежная, д. 4, кв. 15.
Дата оценки: 05.12.2023 г.

Общая информация

Заказчик	♦ Сергиенко Светлана Данисовна
Правообладатель	♦ -
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	59:32:0860001:1862
		общая площадь	59.2 кв.м
		адрес	Российская Федерация, Пермский край, муниципальный округ Пермский, с. Курашим, ул. Молодежная, д. 4, кв. 15
		этаж	5
		этажность	5
		материал стен дома	Панельные/блочные
		наличие балкона/лоджии	Балкон/лоджия
		состояние отделки объекта	Улучшенная (повышенная)
		состояние дома	Удовлетворительное
Дата оценки	♦	05.12.2023 г.	
Результаты оценки, полученные при использовании:	♦	– доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 2 789 775,14 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	♦ 2 789 775,14 руб. (два миллиона семьсот восемьдесят девять тысяч семьсот семьдесят пять рублей четырнадцать копеек)
Итоговая рыночная стоимость 1/4 доли в праве на объект оценки	♦ 697 443,79 руб. (шестьсот девяносто семь тысяч четыреста сорок три рубля семьдесят девять копеек)

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 05.12.2023 г. составляет:

2 789 775,14 руб.
(два миллиона семьсот восемьдесят девять тысяч семьсот семьдесят пять рублей четырнадцать копеек),

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

697 443,79 руб.
(шестьсот девяносто семь тысяч четыреста сорок три рубля семьдесят девять копеек)

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





Приложение. Расчетная таблица.

Квартира				
Описание объекта оценки	Квартира: общая площадь: 59.2 кв.м, адрес: Российская Федерация, Пермский край, муниципальный округ Пермский, с. Курашим, ул. Молодежная, д. 4, кв. 15.			
Параметры и корректировки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Информация о предложениях объектов-аналогов				
Дата предложения	Дата оценки: 05.12.2023 г.	12.11.2023 г.	07.11.2023 г.	14.11.2023 г.
Ссылка на объявление:		https://www.avito.ru/zvezdnyy/kvartiry/3-k_kvartira_556_m_25_et_3220314522	https://www.avito.ru/zvezdnyy/kvartiry/3-k_kvartira_556_m_24_et_3608120244	https://www.avito.ru/zvezdnyy/kvartiry/3-k_kvartira_59_m_45_et_3589496800
Цена предложения, руб.:		3 000 000,00	3 100 000,00	3 380 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
Параметр: общая площадь, кв.м	59.2	55,6	55,6	59
Параметр: адрес	Российская Федерация, Пермский край, муниципальный округ Пермский, с. Курашим, ул. Молодежная, д. 4, кв. 15	Пермский край, г.о. Звёздный, пос. Звёздный, ул. Ленина, 2	Пермский край, г.о. Звёздный, пос. Звёздный, Школьная ул., 4	Пермский край, г.о. Звёздный, пос. Звёздный, ул. Бабичева, 6
Корректировки				
Корректировка на уторговывание, %:		6,00	6,00	6,00
Цена после уторговывания, руб.:		2 820 000,00	2 914 000,00	3 177 200,00
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	59.2	55,6	55,6	59
Цена за удельную единицу, руб.:		50 719,42	52 410,07	53 850,85
Параметры, корректируемые по каждому объекту-аналогу в %				
корректировка на общую площадь		0,00	0,00	0,00
корректировка на местоположение		0,00	0,00	0,00
Параметр: этаж	5	2	2	4
корректировка на этаж		-6,00	-6,00	-6,00



Параметр: этажность	5	5	4	5
Корректировка на этажность дома		0,00	0,00	0,00
Параметр: материал стен дома	Панельные/блочные	Кирпич	Кирпич	Панельные/блочные
корректировка на тип дома		-6,00	-6,00	0,00
Параметр: наличие балкона/лоджии	Балкон/лоджия	Балкон/лоджия	Балкон/лоджия	Балкон/лоджия
корректировка на балкон/лоджию		0,00	0,00	0,00
Параметр: состояние отделки объекта	Улучшенная (повышенная)	Улучшенная (повышенная)	Улучшенная (повышенная)	Улучшенная (повышенная)
корректировка на состояние отделки объекта		0,00	0,00	0,00
Параметр: состояние дома	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
корректировка состояние дома		0,00	0,00	0,00
Итоговая корректировка в % на каждый аналог:		-12,00	-12,00	-6,00
Цена за удельную единицу после процентной корректировки, руб:		44 633,09	46 120,86	50 619,80
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:				47 124,58
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:				2 789 775,14