



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.  
25.11.2023 г.

## Выписка из отчета №2511233357

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Квартира: общая площадь: 61,7 кв.м, адрес: Российская Федерация, Республика Калмыкия, Лаганский район, г. Лагань, ул. Жигульского, д. 1, кв. 80.

Дата оценки: 25.11.2023 г.

### Общая информация

Заказчик	♦ Королева Евгения Леонидовна
Правообладатель	♦ Эренценова Евгения Игоревна, Сергеева Ангира Юрьевна, Сергеева Саглара Алексеевна
Особенности проведения осмотра	♦ Осмотр не производился, фотоматериалы предоставлены заказчиком.
Исполнитель	♦ ООО «Центр Судебной Экспертизы» <ul style="list-style-type: none"><li>• ОГРН 1117447014354, ИНН 7447197991</li><li>• Адрес регистрации: 454048, г. Челябинск, ул. Яблочкина, д. 3, пом. 1, каб. 2</li><li>• Адрес для корреспонденции: 454014, г. Челябинск, ул. Ворошилова, д. 35, оф. 3-1</li><li>• 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.</li><li>• 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).</li><li>• ООО «Центр Судебной Экспертизы» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.</li><li>• Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящей выписке из отчета об оценке.</li></ul>
Оценщик	♦ Шуховцев Кирилл Вячеславович <ul style="list-style-type: none"><li>• 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.</li><li>• Высшее техническое образование, окончил Челябинскую государственную агроинженерную академию, квалификация – инженер.</li><li>• Высшее юридическое, окончил Южно-Уральский государственный университет, квалификация – бакалавр.</li><li>• Диплом о профессиональной переподготовке 743100168174 от</li></ul>



	<p>30.04.2020 г., выдан ФГБОУ ВО "Челябинский государственный университет" 08.10.2020 г.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Стаж работы в оценочной деятельности 7 лет.</li><li>• Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» № 034549-2 сроком действия с 11.11.2022 по 11.11.2025 г.</li><li>• Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 034548-1 сроком действия с 11.11.2022 по 11.11.2025 г.</li><li>• Диплом о профессиональной переподготовке по направлению «Судебная оценочная экспертиза», выдан ЧОУ ДПО "Открытая академия профессионального образования", 2023 год, эксперт-оценщик.</li><li>• Сертификат соответствия судебного эксперта » НИИ СЭИС № РОСС RU.32147.04БРЕ0.01.21969 по направлению «Судебная оценочная экспертиза».</li><li>• 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.</li><li>• 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.</li><li>• 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.</li><li>• Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящей выписке из отчета об оценке.</li></ul>
--	---

### Основные факты и выводы

<b>Объект оценки</b>	◆	<b>Наименование параметра</b>	<b>Значение параметра</b>
		<b>Квартира</b>	
		кадастровый номер	08:03:010146:221
		общая площадь	61,7 кв.м
		адрес	Российская Федерация, Республика Калмыкия, Лаганский район, г. Лагань, ул. Жигульского, д. 1, кв. 80
		этаж	4
		этажность	5
		наличие балкона/лоджии	Балкон/лоджия
		состояние отделки объекта	Условно удовлетворительное
		состояние дома	Удовлетворительное
<b>Дата оценки</b>	◆ 25.11.2023 г.		
<b>Результаты оценки, полученные при использовании:</b>	◆ – доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 1 253 039,39 руб. – затратного подхода: не применялся		
<b>Согласование результатов</b>	◆ Не требуется в связи с использованием только одного подхода к оценке		
<b>Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки на</b>	◆ <b>1 253 039,39 руб. (один миллион двести пятьдесят три тысячи тридцать девять рублей тридцать девять копеек)</b>		



дату оценки	
Итоговая рыночная стоимость 1/3 доли в праве на объект оценки	♦ 417 679,80руб. (четыреста семнадцать тысяч шестьсот семьдесят девять рублей восемьдесят копеек)

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 25.11.2023 г. составляет:

**1 253 039,39 руб.**

**(один миллион двести пятьдесят три тысячи тридцать девять рублей тридцать девять копеек),**

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

**417 679,80 руб.**

**(четыреста семнадцать тысяч шестьсот семьдесят девять рублей восемьдесят копеек)**

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





## Приложение. Расчетная таблица.

Квартира				
Описание объекта оценки	Квартира: общая площадь: 61,7 кв.м, адрес: Российская Федерация, Республика Калмыкия, Лаганский район, г. Лагань, ул. Жигульского, д. 1, кв. 80.			
Параметры и корректировки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Информация о предложениях объектов-аналогов				
Дата предложения	Дата оценки: 25.11.2023 г.	23.11.2023 г.	09.11.2023 г.	04.11.2023 г.
Ссылка на объявление:		<a href="https://www.avito.ru/lagan/kvartiry/2-k_kvartira_618_m_15_et_3491033059">https://www.avito.ru/lagan/kvartiry/2-k_kvartira_618_m_15_et_3491033059</a>	<a href="https://www.avito.ru/lagan/kvartiry/2-k_kvartira_52_m_45_et_2803605163">https://www.avito.ru/lagan/kvartiry/2-k_kvartira_52_m_45_et_2803605163</a>	<a href="https://www.avito.ru/lagan/kvartiry/2-k_kvartira_595_m_14_et_3458997481">https://www.avito.ru/lagan/kvartiry/2-k_kvartira_595_m_14_et_3458997481</a>
Цена предложения, руб.:		1 350 000,00	1 800 000,00	1 100 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
Параметр: общая площадь, кв.м	61,7	61,8	52	59,5
Параметр: адрес	Российская Федерация, Республика Калмыкия, Лаганский район, г. Лагань, ул. Жигульского, д. 1, кв. 80	Республика Калмыкия, Лаганский р-н, Лагань, квартал Микрорайон, 52	Республика Калмыкия, Лаганский р-н, Лагань, ул. Жигульского, 3	Республика Калмыкия, Лаганский р-н, Лагань, ул. Ленина, 16
Корректировки				
Корректировка на уторговывание, %:		6,00	6,00	6,00
Цена после уторговывания, руб.:		1 269 000,00	1 692 000,00	1 034 000,00
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	61,7	61,8	52	59,5
Цена за удельную единицу, руб.:		20 533,98	32 538,46	17 378,15
Параметры, корректируемые по каждому объекту-аналогу в %				
корректировка на общую площадь		0,00	0,00	0,00
корректировка на местоположение		0,00	-2,00	0,00
Параметр: этаж	4	1	4	1
корректировка на этаж		0,00	-8,00	0,00



Параметр: этажность	5	5	5	4
Корректировка на этажность дома		0,00	0,00	0,00
Параметр: наличие балкона/лоджии	Балкон/лоджия	Балкон/лоджия	Балкон/лоджия	Параметр не определен!
корректировка на балкон/лоджию		0,00	0,00	2,00
Параметр: состояние отделки объекта	Условно удовлетворительное	Условно удовлетворительное	Хорошее	Удовлетворительное
корректировка на состояние отделки объекта		0,00	-15,00	-10,00
Параметр: состояние дома	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
корректировка состояние дома		0,00	0,00	0,00
Итоговая корректировка в % на каждый аналог:		0,00	-25,00	-8,00
Цена за удельную единицу после процентной корректировки, руб:		20 533,98	24 403,85	15 987,90
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:				20 308,58
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:				1 253 039,39