




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.  
09.10.2023 г.

## Выписка из отчета №0910230941

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Квартира: общая площадь: 79,6 кв.м, адрес: Красноярский край, г. Красноярск, ул. Саянская, д. 245, кв. 58, доля в праве: 1/5.

Дата оценки: 09.10.2023 г.

### Общая информация

Заказчик	♦ Черных Анастасия Владимировна
Правообладатель	♦ Белянин Юрий Александрович
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 №221900-035-000017 сроком действия с 29.09.2022 по 28.09.2023 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 30.04.2020 г., выдан ФГБОУ ВО "Челябинский государственный университет" 08.10.2020 г.</li></ul>



	<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	24:50:0000000:114867	
	общая площадь	79,6 кв.м	
	адрес	Красноярский край, г. Красноярск, ул. Саянская, д. 245, кв. 58	
	доля в праве	1/5	
	этаж	1	
	этажность	5	
	материал стен дома	Панельные/блочные	
<b>Дата оценки</b>	♦	09.10.2023 г.	
<b>Результаты оценки, полученные при использовании:</b>	♦	– доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 5 746 308,88 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 дату оценки</b>	♦	<b>5 746 308,88 руб. (пять миллионов семьсот сорок шесть тысяч триста восемь рублей восемьдесят восемь копеек)</b>	
<b>Итоговая рыночная стоимость 1/ 5 доли в</b>	♦	<b>1 149 261,78 руб. (один миллион сто сорок девять тысяч двести шестьдесят один рубль семьдесят восемь копеек)</b>	



праве на объект оценки	
---------------------------	--

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 09.10.2023 г. составляет:

**5 746 308,88 руб.**

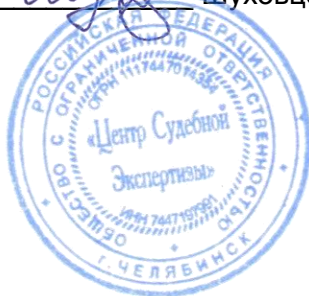
**(пять миллионов семьсот сорок шесть тысяч триста восемь рублей  
восемьдесят восемь копеек),**

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

**1 149 261,78 руб.**

**(один миллион сто сорок девять тысяч двести шестьдесят один рубль  
семьдесят восемь копеек)**

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





## Приложение. Расчетная таблица.

Квартира					
Описание объекта оценки	Квартира: общая площадь: 79,6 кв.м, адрес: Красноярский край, г. Красноярск, ул. Саянская, д. 245, кв. 58, доля в праве: 1/5.				
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: 09.10.2023 г.	09.10.2023 г.	09.10.2023 г.	09.10.2023 г.	09.10.2023 г.
Ссылка на объявление:		<a href="https://krasnoyarsk.domclick.ru/card/sale_flat_1527550873">https://krasnoyarsk.domclick.ru/card/sale_flat_1527550873</a>	<a href="https://krasnoyarsk.domclick.ru/card/sale_flat_1766109261">https://krasnoyarsk.domclick.ru/card/sale_flat_1766109261</a>	<a href="https://krasnoyarsk.domclick.ru/card/sale_flat_1509877062">https://krasnoyarsk.domclick.ru/card/sale_flat_1509877062</a>	<a href="https://krasnoyarsk.domclick.ru/card/sale_flat_1852272456">https://krasnoyarsk.domclick.ru/card/sale_flat_1852272456</a>
Цена предложения, руб.:		4 500 000,00	4 650 000,00	4 800 000,00	5 400 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки					
Параметр: общая площадь, кв.м	79,6	57,7	58,8	60	65
Параметр: адрес	Красноярский край, г. Красноярск, ул. Саянская, д. 245, кв. 58	Красноярск, Ключевская улица, 89	Красноярск, улица 60 лет Октября, 30	Красноярск, Медицинский переулок, 22	Красноярск, Медицинский переулок, 11
Корректировки					
Корректировка на уторговывание, %:		5,00	5,00	5,00	5,00
Цена после уторговывания, руб.:		4 275 000,00	4 417 500,00	4 560 000,00	5 130 000,00
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	79,6	57,7	58,8	60	65
Цена за удельную единицу, руб.:		74 090,12	75 127,55	76 000,00	78 923,08
Параметры, корректируемые по каждому объекту-аналогу в %					
Параметр: этаж	1	1	5	5	4
корректировка на этаж		0,00	-6,00	-6,00	-8,00
Параметр: этажность	5	5	5	5	5
Корректировка на этажность дома		0,00	0,00	0,00	0,00
Итоговая корректировка в % на каждый аналог:		0,00	-6,00	-6,00	-8,00



Цена за удельную единицу после процентной корректировки, руб:	74 090,12	70 619,90	71 440,00	72 609,23
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:				72 189,81
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:				5 746 308,88
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:				5 746 308,88