



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.
07.12.2023 г.

Выписка из отчета № 0712230612

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Квартира: общая площадь: 56,3 кв.м, доля в праве: 1/3,
адрес: Челябинская обл., г. Верхний Уфалей, ул. Ленина, д. 178, кв. 28.

Дата оценки: 07.12.2023 г.

Общая информация

Заказчик	♦ Королева Евгения Леонидовна
Правообладатель	♦ Колбина Оксана Вячеславовна
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	74:27:0104029:348
		общая площадь	56,3 кв.м
		адрес	Челябинская обл., г. Верхний Уфалей, ул. Ленина, д. 178, кв. 28
		доля в праве	1/3
		этаж	3
		этажность	5
		материал стен дома	Кирпич
		состояние отделки объекта	Местами требуется косметический ремонт
Дата оценки	♦	07.12.2023 г.	
Результаты оценки, полученные при использовании:	♦	– доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 1 334 465,39 руб. – затратного подхода: не применялся	
Согласование результатов	♦	Не требуется в связи с использованием только одного подхода к оценке	
Итоговая величина рыночной стоимости	♦	1 334 465,39 руб. (один миллион триста тридцать четыре тысячи четыреста шестьдесят пять рублей тридцать девять	



объекта оценки на дату оценки	копеек)
Итоговая рыночная стоимость 1/3 доли в праве на объект оценки	♦ 444 821,80 руб. (четыреста сорок четыре тысячи восемьсот двадцать один рубль восемьдесят копеек)

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 07.12.2023 г. составляет:

1 334 465,39 руб.

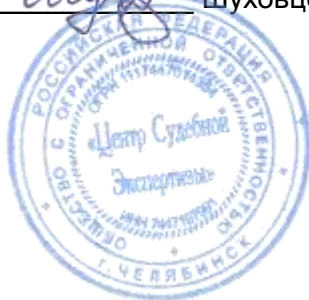
(один миллион триста тридцать четыре тысячи четыреста шестьдесят пять рублей тридцать девять копеек),

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

444 821,80 руб.

(четыреста сорок четыре тысячи восемьсот двадцать один рубль восемьдесят копеек).

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





Приложение. Расчетная таблица.

Квартира					
Описание объекта оценки	Квартира: общая площадь: 56,3 кв.м, адрес: Челябинская обл., г. Верхний Уфалей, ул. Ленина, д. 178, кв. 28, 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: 07.12.2023 г.	07.12.2023 г.	07.12.2023 г.	07.12.2023 г.	07.12.2023 г.
Ссылка на объявление:		https://chelyabinsk.cian.ru/sale/flat/294490235/	https://chelyabinsk.domclick.ru/card/sale_flat_1851184049	https://www.avito.ru/verhniy_ufaley/kvartiry/1-k_kvartira_366_m_15_et._3357772921	https://www.avito.ru/verhniy_ufaley/kvartiry/1-k_kvartira_354_m_55_et._3477447462
Цена предложения, руб.:		1 150 000,00	900 000,00	850 000,00	890 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки					
Параметр: общая площадь, кв.м	56,3	45	36,6	36,6	35,4
Параметр: адрес	Челябинская обл., г. Верхний Уфалей, ул. Ленина, д. 178, кв. 28	Челябинская обл., г.Верхний Уфалей, ул.Строителей,23	Челябинская обл., г.Верхний Уфалей, ул.Строителей,23	Челябинская обл., г.Верхний Уфалей, ул.Строителей,23	Челябинская обл., г.Верхний Уфалей, ул.Ленина,10
Корректировки					
Корректировка на уторговывание, %:		9,00	9,00	9,00	9,00
Цена после уторговывания, руб.:		1 046 500,00	819 000,00	773 500,00	809 900,00
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	56,3	45	36,6	36,6	35,4
Цена за удельную единицу, руб.:		23 255,56	22 377,05	21 133,88	22 878,53
Параметры, корректируемые по каждому объекту-аналогу в %					
корректировка на общую площадь		-7,00	-7,00	-7,00	-7,00
корректировка на местоположение		2,00	2,00	2,00	2,00
Параметр: этаж	3	2	3	1	5
корректировка на этаж		0,00	0,00	8,00	2,00
Параметр: этажность дома	5	5	5	5	5
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:		-5,00	-5,00	3,00	-3,00
Цена за удельную единицу после процентной корректировки,руб:		22 092,78	21 258,20	21 767,90	22 192,17
Корректировки, на каждый объект-аналог в рублях					
денежная корректировка на состояние отделки объекта		2 500,00	0,00	2 500,00	2 500,00
Итоговая денежная корректировка на каждый аналог, руб.:		2 500,00	0,00	2 500,00	2 500,00
Цена за удельную единицу после денежной корректировки, руб.:		24 592,78	21 258,20	24 267,90	24 692,17
				Средняя стоимость удельной единицы, руб.:	23 702,76



Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:	1 334 465,39
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:	1 334 465,39