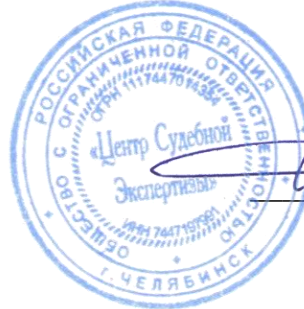




ООО «ЦЕНТР СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ»
454014, г. Челябинск, ул. Ворошилова, д. 35, оф. 3-1
8 (800) 550-10-92 | www.cse7.ru | e-mail: expertall@mail.ru
ОГРН 1117447014354 ИНН 7447197991 КПП 745101001
р/с 40702810938130000049 в Филиале «Екатеринбургский» АО
«АЛЬФАБАНК» г. Екатеринбург, БИК 046577964, к/с 30101810100000000964



Утверждаю, директор

Шуховцев К.В.
28.01.2024 г.

Выписка из отчета №2801242147

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Квартира: общая площадь: 66,5 кв.м, адрес: Кабардино-Балкарская Республика, р-н Эльбрусский, г. Тырныауз, пер. Молодежный, д. 1, кв. 24, доля в праве: 1/7.
Дата оценки: 28.01.2024 г.

Общая информация

Заказчик	♦ Королева Евгения Леонидовна
Правообладатель	♦ Хапаев Курман Боревич
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	07:11:0500000:10820
		общая площадь	66,5 кв.м
		адрес	Кабардино-Балкарская Республика, р-н Эльбрусский, г. Тырныауз, пер. Молодежный, д. 1, кв. 24
		доля в праве	1/7
		этаж	6
		этажность	9
		материал стен дома	Панельные/блочные
		год постройки	1982 Дата
Дата оценки	♦	28.01.2024 г.	
Результаты оценки, полученные при использовании:	♦	– доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 2 746 281,09 руб. – затратного подхода: не применялся	
Согласование результатов	♦	Не требуется в связи с использованием только одного подхода к оценке	
Итоговая величина	♦	2 746 281,09 руб. (два миллиона семьсот сорок шесть тысяч	



рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки	двести восемьдесят один рубль девять копеек)
Итоговая рыночная стоимость 1/7 доли в праве на объект оценки	♦ 392 325,87руб. (триста девяносто две тысячи триста двадцать пять рублей восемьдесят семь копеек)

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 28.01.2024 г. составляет:

2 746 281,09 руб.

(два миллиона семьсот сорок шесть тысяч двести восемьдесят один рубль девять копеек),

включая стоимость 1/7 доли в праве на объект оценки:

392 325,87 руб.

(триста девяносто две тысячи триста двадцать пять рублей восемьдесят семь копеек)

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





Приложение. Расчетная таблица.

Квартира				
Описание объекта оценки	Квартира: общая площадь: 66,5 кв.м, адрес: Кабардино-Балкарская Республика, р-н Эльбрусский, г. Тырныауз, пер. Молодежный, д. 1, кв. 24, доля в праве: 1/7.			
Параметры и корректировки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Информация о предложениях объектов-аналогов				
Дата предложения	Дата оценки: 28.01.2024 г.	10.01.2024 г.	26.01.2024 г.	26.01.2024 г.
Ссылка на объявление:		https://www.avito.ru/tyrnyauz/kvartiry/3-k._kvartira_659_m_59_et._3380994963	https://www.avito.ru/tyrnyauz/kvartiry/3-k._kvartira_73_m_39_et._2869568428	https://www.avito.ru/tyrnyauz/kvartiry/3-k._kvartira_75_m_69_et._2591570032
Телефон продавца:		89887218533	89887204744	89889205203
Цена предложения, руб.:		3 250 000,00	3 000 000,00	3 000 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
Параметр: общая площадь, кв.м	66,5	65,9	73	75
Параметр: адрес	Кабардино-Балкарская Республика, р-н Эльбрусский, г. Тырныауз, пер. Молодежный, д. 1, кв. 24	Тырныауз, Молодёжный пер., 5	Кабардино-Балкарская Республика, Эльбрусский р-н, городское поселение Тырныауз, Тырныауз, Эльбрусский пр-т, 40	Кабардино-Балкарская Республика, Эльбрусский р-н, городское поселение Тырныауз, Тырныауз, Эльбрусский пр-т, 31
Параметр: доля в праве	1/7	100	100	100
Корректировки				
Корректировка на уторговывание, %:		5,00	5,00	5,00
Цена после уторговывания, руб.:		3 087 500,00	2 850 000,00	2 850 000,00
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	66,5	65,9	73	75
Цена за удельную единицу, руб.:		46 851,29	39 041,10	38 000,00
Параметры, корректируемые по каждому объекту-аналогу в %				
Параметр: этаж	6	5	3	Параметр не определён!
корректировка на этаж		0,00	0,00	0,00



Параметр: этажность	9	9	9	9
Корректировка на этажность дома	0,00	0,00	0,00	0,00
Итоговая корректировка в % на каждый аналог:	0,00	0,00	0,00	0,00
Цена за удельную единицу после процентной корректировки, руб:	46 851,29	39 041,10	38 000,00	
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:				41 297,46
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:				2 746 281,09
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:				41 297,46