



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.
10.02.2024 г.

Выписка из отчета №1002241128

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Квартира: количество комнат: 2, общая площадь: 40,2 кв.м, адрес:
Хабаровский край, р-н. Комсомольский, п. Снежный, ул. Гаражная, д. 3, кв. 14.

Дата оценки: 10.02.2024 г.

Общая информация

Заказчик	♦ Шелестов Дмитрий Юрьевич
Правообладатель	♦ Гулин Андрей Владимирович, общая долевая собственность, 1/4
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	27:07:0050109:1120
		количество комнат	2
		общая площадь	40,2 кв.м
		адрес	Хабаровский край, р-н. Комсомольский, п. Снежный, ул. Гаражная, д. 3, кв. 14
		этаж	1
		этажность	3
		состояние отделки объекта	Удовлетворительное
		состояние дома	Удовлетворительное
Дата оценки	♦	10.02.2024 г.	
Результаты оценки, полученные при использовании:	♦	– доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 731 221,52 руб. – затратного подхода: не применялся	
Согласование результатов	♦	Не требуется в связи с использованием только одного подхода к оценке	
Итоговая величина рыночной стоимости	♦	731 221,52 руб. (семьсот тридцать одна тысяча двести двадцать один рубль пятьдесят две копейки)	



объекта оценки на дату оценки	
Итоговая рыночная стоимость 1/4 доли в праве на объект оценки	♦ 182 805,38руб. (сто восемьдесят две тысячи восемьсот пять рублей тридцать восемь копеек)

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 10.02.2024 г. составляет:

731 221,52 руб.

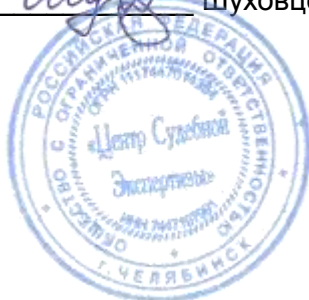
(семьсот тридцать одна тысяча двести двадцать один рубль пятьдесят две копейки),

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

182 805,38 руб.

(сто восемьдесят две тысячи восемьсот пять рублей тридцать восемь копеек)

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





Приложение. Расчетная таблица.

Квартира				
Описание объекта оценки	Квартира: количество комнат: 2, общая площадь: 40,2 кв.м, адрес: Хабаровский край, р-н. Комсомольский, п. Снежный, ул. Гаражная, д. 3, кв. 14.			
Параметры и корректировки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Информация о предложениях объектов-аналогов				
Дата предложения	Дата оценки: 10.02.2024 г.	18.06.2023 г.	18.06.2023 г.	08.12.2023 г.
Ссылка на объявление:		https://onrealт.ru/poselok-snezhnyj-81289/kypit-kvartiru-vtorichnoe-zhilje/63076734	https://onrealт.ru/poselok-snezhnyj-81289/kypit-kvartiru-vtorichnoe-zhilje/63024720	https://onrealт.ru/poselok-snezhnyj-81289/kypit-kvartiru-vtorichnoe-zhilje/37841674
Цена предложения, руб.:		1 010 000,00	999 500,00	550 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
Параметр: количество комнат	2	2	2	2
Параметр: общая площадь, кв.м	40,2	40,9	41	42,3
Параметр: адрес	Хабаровский край, р-н. Комсомольский, п. Снежный, ул. Гаражная, д. 3, кв. 14	Хабаровский край, поселок Снежный, Спортивная улица, 6	Хабаровский край, поселок Снежный, Строительная улица, 24	Хабаровский край, поселок Снежный, Торговая улица, 8
Корректировки				
Корректировка на уторговывание, %:		5,00	5,00	5,00
Цена после уторговывания, руб.:		959 500,00	949 525,00	522 500,00
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	40,2	40,9	41	42,3
Цена за удельную единицу, руб.:		23 459,66	23 159,15	12 352,25
Параметры, корректируемые по каждому объекту-аналогу в %				
корректировка на количество комнат		0,00	0,00	0,00
корректировка на общую площадь		0,00	0,00	0,00
корректировка на местоположение		0,00	0,00	0,00
Параметр: этаж	1	1	2	1



корректировка на этаж		0,00	-7,00	0,00
Параметр: этажность	3	3	3	3
Корректировка на этажность дома		0,00	0,00	0,00
Параметр: состояние отделки объекта	Удовлетворительное	Отличное	Отличное	Неудовлетворительное
корректировка на состояние отделки объекта		-11,00	-11,00	19,00
Параметр: состояние дома	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
корректировка состояние дома		0,00	0,00	0,00
Итоговая корректировка в % на каждый аналог:		-11,00	-18,00	19,00
Цена за удельную единицу после процентной корректировки, руб:		20 879,10	18 990,50	14 699,18
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:				18 189,59
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:				731 221,52