



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.
14.12.2023 г.

Выписка из отчета №1412231303

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Квартира, расположенная на земельном участке: общая площадь: 104,3 кв.м, адрес: Оренбургская область, Новоорский район, с. Можаровка, ул. Железнодорожная, д. 7, кв. 2, доля в праве: 1/5.

Дата оценки: 14.12.2023 г.

Общая информация

Заказчик	♦ Клышбаева Айман Валеевна
Правообладатель	♦ Клышбаева Айман Валеевна
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, расположенная на земельном участке	
		кадастровый номер	56:18:0202001:271
		общая площадь	104,3 кв.м
		адрес	Оренбургская область, Новоорский район, с. Можаровка, ул. Железнодорожная, д. 7, кв. 2
		доля в праве	1/5
		этаж	1
		этажность	1
		материал стен дома	Кирпич
Дата оценки	♦	14.12.2023 г.	
Результаты оценки, полученные при использовании:	♦	– доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 621 638,43 руб. – затратного подхода: не применялся	
Согласование результатов	♦	Не требуется в связи с использованием только одного подхода к оценке	
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки	♦	621 638,43 руб. (шестьсот двадцать одна тысяча шестьсот тридцать восемь рублей сорок три копейки)	



Итоговая рыночная стоимость 1/5 доли в праве на объект оценки	♦ 124 327,69руб. (сто двадцать четыре тысячи триста двадцать семь рублей шестьдесят девять копеек)
---	--

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 14.12.2023 г. составляет:


621 638,43 руб.

(шестьсот двадцать одна тысяча шестьсот тридцать восемь рублей сорок три копейки),

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

124 327,69руб.

(сто двадцать четыре тысячи триста двадцать семь рублей шестьдесят девять копеек)

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





Приложение. Расчетная таблица.

Квартира				
Описание объекта оценки	Квартира, расположенная на земельном участке: общая площадь: 104,3 кв.м, адрес: Оренбургская область, Новоорский район, с. Можаровка, ул. Железнодорожная, д. 7, кв. 2, доля в праве: 1/5.			
Параметры и корректировки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Информация о предложениях объектов-аналогов				
Дата предложения	Дата оценки: 14.12.2023 г.	11.12.2023 г.	15.11.2023 г.	09.12.2023 г.
Ссылка на объявление:		https://www.avito.ru/orstk/doma_dachi_kottedzhi/dom_736_m_na_uchastke_15_sot_3557237578	https://www.avito.ru/orstk/doma_dachi_kottedzhi/dom_643_m_na_uchastke_10_sot_3379560945	https://www.avito.ru/orstk/doma_dachi_kottedzhi/dom_862_m_na_uchastke_248_sot_3364958611
Цена предложения, руб.:		450 000,00	400 000,00	750 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
Параметр: общая площадь, кв.м	104,3	73,6	64,3	86,2
Параметр: адрес	Оренбургская область, Новоорский район, с. Можаровка, ул. Железнодорожная, д. 7, кв. 2	Оренбургская область, Домбаровский р-н, Красночабанский сельсовет, пос. Красночабанский	Оренбургская область, Новоорский р-н, с. Можаровка, ул. ЖБК	Оренбургская область, Домбаровский р-н, пос. Красночабанский, Советский пер.
Параметр: доля в праве	1/5			
Корректировки				
Корректировка на уторговывание, %:		15,00	15,00	15,00
Цена после уторговывания, руб.:		382 500,00	340 000,00	637 500,00
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	104,3	73,6	64,3	86,2
Цена за удельную единицу, руб.:		5 197,01	5 287,71	7 395,59
Параметры, корректируемые по каждому объекту-аналогу в %				
Параметр: этаж	1	1	1	1
корректировка на этаж		0,00	0,00	0,00
Параметр: этажность	1	1	1	1
Корректировка на этажность дома		0,00	0,00	0,00
Параметр: материал стен дома	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
корректировка на тип дома		0,00	0,00	0,00
Итоговая корректировка в % на каждый аналог:		0,00	0,00	0,00
Цена за удельную единицу после процентной корректировки, руб.:		5 197,01	5 287,71	7 395,59
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:				5 960,10
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:				621 638,43
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:				5 960,10
Рыночная стоимость земельного участка в стоимости домовладения (23% согласно данным https://statrielt.ru), руб.				142 976,84
Рыночная стоимость дома без стоимости земельного участка, руб.				478 661,59