



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 № 1807231346-2

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Квартира: общая площадь: 54,8 кв.м, доля в праве: 1/4,  
адрес: Свердловская обл., г. Нижний Тагил, ул. Оплетина, д. 15, кв. 8.

Дата оценки: 10.02.2024 г.

### Общая информация

Заказчик	♦ Шелестов Дмитрий Юрьевич
Правообладатель	♦ Полехина Татьяна Борисовна
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 №231900-035-000020 сроком действия с 29.09.2023 по 28.09.2024 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>• 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.</li><li>• Высшее техническое образование, окончил Челябинскую государственную агроинженерную академию, квалификация – инженер.</li><li>• Высшее юридическое, окончил Южно-Уральский государственный</li></ul>



	<p>университет, квалификация – бакалавр.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Диплом о профессиональной переподготовке 743100168174 от 30.04.2020 г., выдан ФГБОУ ВО "Челябинский государственный университет" 08.10.2020 г.</li> <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	66:56:0208008:1771
		общая площадь	54,8 кв.м
		адрес	Свердловская обл., г. Нижний Тагил, ул. Оплетина, д. 15, кв. 8
		доля в праве	1/4
		этаж	2
		этажность	3
		материал стен дома	Кирпич
		состояние отделки объекта	Хорошее, местами требует косметического ремонта
	наличие мебели	Без мебели	
<b>Дата оценки</b>	♦	10.02.2024 г.	
<b>Результаты оценки, полученные при использовании:</b>	♦	– доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 1 814 405,53 руб. – затратного подхода: не применялся	
<b>Согласование результатов</b>	♦	Не требуется в связи с использованием только одного подхода к оценке	



Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки	♦ 1 814 405,53 руб. (один миллион восемьсот четырнадцать тысяч четыреста пять рублей пятьдесят три копейки)
Итоговая рыночная стоимость 1/4 доли в праве на объект оценки	♦ 453 601,38 руб. (четыреста пятьдесят три тысячи шестьсот один рубль тридцать восемь копеек)

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

**1 814 405,53 руб.**  
*(один миллион восемьсот четырнадцать тысяч четыреста пять рублей пятьдесят три копейки),*

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

**453 601,38 руб.**  
*(четыреста пятьдесят три тысячи шестьсот один рубль тридцать восемь копеек).*

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





## Приложение. Расчетная таблица.

Квартира					
Описание объекта оценки	общая площадь: 54,8 кв.м, адрес: Свердловская обл., г. Нижний Тагил, ул. Оплетина, д. 15, кв. 8, доля в праве: 1/4.				
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: 10.02.2024 г.	10.02.2024 г.	10.02.2024 г.	10.02.2024 г.	10.02.2024 г.
Ссылка на объявление:		<a href="https://nizhnij-tagil.domclick.ru/card/sale_flat__1473894935">https://nizhnij-tagil.domclick.ru/card/sale_flat__1473894935</a>	<a href="https://ekb.cian.ru/sale/flat/287050189/">https://ekb.cian.ru/sale/flat/287050189/</a>	<a href="https://www.avito.ru/nizhniy_tagil/kvartiry/5-k_kvartira_80_m_22_et_2140447419">https://www.avito.ru/nizhniy_tagil/kvartiry/5-k_kvartira_80_m_22_et_2140447419</a>	<a href="https://www.avito.ru/nizhniy_tagil/kvartiry/2-k_kvartira_54m_12et_2905311456">https://www.avito.ru/nizhniy_tagil/kvartiry/2-k_kvartira_54m_12et_2905311456</a>
Цена предложения, руб.:		1 800 000,00	1 550 000,00	3 100 000,00	1 900 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки					
Параметр: общая площадь, кв.м	54,8	58,6	43,1	80	54
Параметр: адрес	Свердловская обл., г. Нижний Тагил, ул. Оплетина, д. 15, кв. 8	Свердловская обл., г. Нижний Тагил, Ярославская ул.,10, р-н Тагилстроевский	Свердловская обл., г. Нижний Тагил, ул. Матросова, 19, р-н Тагилстроевский	Свердловская обл., г. Нижний Тагил, Рудянская ул.,1, р-н Ленинский	Свердловская обл., г.Нижний Тагил, ул. Землячки,15, р-н Тагилстроевский
Корректировки					
Корректировка на уторговывание, %:		7,00	7,00	7,00	7,00
Цена после уторговывания, руб.:		1 674 000,00	1 441 500,00	2 883 000,00	1 767 000,00
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	54,8	58,6	43,1	80	54
Цена за удельную единицу, руб.:		28 566,55	33 445,48	36 037,50	32 722,22
Параметры, корректируемые по каждому объекту-аналогу в %					
корректировка на общую площадь		0,00	-7,00	0,00	0,00
корректировка на местоположение		2,00	2,00	0,00	2,00
Параметр: этаж	2	2	2	2	1
корректировка на этаж		0,00	0,00	2,00	8,00
Параметр: этажность дома	3	3	3	2	2
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
Параметр: наличие мебели	Без мебели	Частично мебелированная	Без мебели	Без мебели	Частично мебелированная
корректировка на наличие мебели		-9,00	0,00	0,00	-2,00
Итоговая корректировка в % на каждый аналог:		-7,00	-5,00	2,00	8,00
Цена за удельную единицу после процентной корректировки, руб:		26 566,89	31 773,21	36 758,25	35 340,00
Корректировки, на каждый объект-аналог в рублях					
денежная корректировка на состояние отделки объекта		2 000,00	2 500,00	-2 500,00	0,00



ООО «ЦЕНТР СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ»

Цена за удельную единицу после денежной корректировки, руб.:	28 566,89	34 273,21	34 258,25	35 340,00
<b>Средняя стоимость удельной единицы, руб.:</b>				<b>33 109,59</b>
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:				<b>1 814 405,53</b>
<b>Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:</b>				<b>1 814 405,53</b>