



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.  
10.10.2023 г.

## Выписка из отчета №1010231051

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Квартира: общая площадь: 40,7 кв.м, адрес: Брянская область, р-н  
Клинцовский, п Первое Мая, ул Центральная, д 8, кв 6, доля в праве: 1/4.

Дата оценки: 10.10.2023 г.

### Общая информация

Заказчик	♦ Кудашева Елизавета Владимировна
Правообладатель	♦ Винокурова Галина Алексеевна
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 №221900-035-000017 сроком действия с 29.09.2022 по 28.09.2023 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>• Высшее техническое образование, окончил Челябинскую государственную агроинженерную академию, квалификация – инженер.</li><li>• Высшее юридическое, окончил Южно-Уральский государственный университет, квалификация – бакалавр.</li><li>• Диплом о профессиональной переподготовке 743100168174 от 30.04.2020 г., выдан ФГБОУ ВО "Челябинский государственный университет" 08.10.2020 г.</li></ul>



	<ul style="list-style-type: none"><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

Объект оценки	◆	<b>Наименование параметра</b>	<b>Значение параметра</b>
		<b>Квартира</b>	
		кадастровый номер	32:30:0090101:26
		общая площадь	40,7 кв.м
		адрес	Брянская область, р-н Клинцовский, п Первое Мая, ул Центральная, д 8, кв 6
		доля в праве	1/4
		этаж	2
		этажность	2
Дата оценки	◆ 10.10.2023 г.		
Результаты оценки, полученные при использовании:	◆ – доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 932 128,09 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	◆ <b>932 128,09 руб. (девятьсот тридцать две тысячи сто двадцать восемь рублей девять копеек)</b>		
Итоговая рыночная стоимость 1/4 доли в праве на объект оценки	◆ <b>233 032,02руб. (двести тридцать три тысячи тридцать два рубля две копейки)</b>		



Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 10.10.2023 г. составляет:

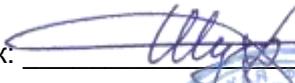
**932 128,09 руб.**

**(девятьсот тридцать две тысячи сто двадцать восемь рублей девять копеек),**

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

**233 032,02руб.**

**(двести тридцать три тысячи тридцать два рубля две копейки)**

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





## Приложение. Расчетная таблица.

Квартира				
Описание объекта оценки	Квартира: общая площадь: 40,7 кв.м, адрес: Брянская область, р-н Клинцовский, п Первое Мая, ул Центральная, д 8, кв 6, доля в праве: 1/4.			
Параметры и корректировки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Информация о предложениях объектов-аналогов				
Дата предложения	Дата оценки: 10.10.2023 г.	29.09.2023 г.	14.09.2023 г.	12.09.2023 г.
Ссылка на объявление:		<a href="https://www.avito.ru/zaymische/kvartiry/2-k_kvartira_487_m_12_et_3418131094">https://www.avito.ru/zaymische/kvartiry/2-k_kvartira_487_m_12_et_3418131094</a>	<a href="https://www.avito.ru/klintsy/kvartiry/2-k_kvartira_463_m_22_et_1958183611">https://www.avito.ru/klintsy/kvartiry/2-k_kvartira_463_m_22_et_1958183611</a>	<a href="https://www.avito.ru/klintsy/kvartiry/1-k_kvartira_40_m_11_et_3130527112">https://www.avito.ru/klintsy/kvartiry/1-k_kvartira_40_m_11_et_3130527112</a>
Цена предложения, руб.:		1 350 000,00	1 000 000,00	1 070 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
Параметр: общая площадь, кв.м	40,7	48,7	46,3	40
Параметр: адрес	Брянская область, р-н Клинцовский, п Первое Мая, ул Центральная, д 8, кв 6	Брянская область, Клинцы, Станционная ул., 2А	Брянская область, Клинцовский р-н, Первомайское сельское поселение, пос. Первое Мая, Зелёная ул., 1	Брянская область, Клинцы, пер. Кирова, 1
Параметр: доля в праве	1/4			
Корректировки				
Корректировка на уторговывание, %:		10,00	10,00	10,00
Цена после уторговывания, руб.:		1 215 000,00	900 000,00	963 000,00
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	40,7	48,7	46,3	40
Цена за удельную единицу, руб.:		24 948,67	19 438,44	24 075,00
Параметры, корректируемые по каждому объекту-аналогу в %				
Параметр: этаж	2	1	2	1
корректировка на этаж		0,50	0,00	0,50
Параметр: этажность	2	2	2	1
Корректировка на этажность дома		0,00	0,00	0,00
Итоговая корректировка в % на каждый аналог:		0,50	0,00	0,50
Цена за удельную единицу после процентной корректировки, руб.:		25 073,41	19 438,44	24 195,38
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:				22 902,41
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:				932 128,09
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:				22 902,41