



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.  
11.09.2023 г.

## Выписка из отчета № 1109230824

об определении рыночной стоимости

Объект оценки: Квартира: общая площадь: 39,8 кв.м, доля в праве: 1/4, количество комнат: 3,  
адрес: Пензенская обл., р-н Бессоновский, с Сосновка, ул. Асфальтная, д. 28, кв. 2.

### Сведения об оценщике

ФИО	Шуховцев Кирилл Вячеславович
Номер контактного телефона	88005501092
Почтовый адрес	454014, г. Челябинск, ул. Ворошилова, дом 35, офис 3-1
Адрес электронной почты	expertall@mail.ru
Информация о членстве в СРО	Ассоциация «МСО»
Сведения о квалификационных аттестатах оценщика	По направлению "Оценка недвижимости", №034548-1 от 11.11.2022г. По направлению "Оценка движимого имущества", №034549-2 от 11.11.2022г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис №221900-035-000022 от 25.11.2022г., срок действия полиса: 01.12.2022 - 30.11.2023гг.

### Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Организационно-правовая форма	общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью "Центр Судебной Экспертизы"
ОГРН, дата присвоения ОГРН	1117447014354, 22.09.2011г.
Место нахождения	454048, Челябинская обл, Челябинск г, Яблочкина ул, дом № 3, помещение 1, кабинет 2
Сведения о страховании ответственности	Полис №221900-035-000017, выданный ПАО "САК "ЭНЕРГОГАРАНТ" 06.09.2022г., срок действия полиса: 29.09.2022 - 28.09.2023гг.

### Сведения о заказчике и правообладателе объекта оценки

Заказчик	Черных Анастасия Владимировна
Правообладатель	Демченко Елена Ивановна

## Основные параметры объекта оценки

Наименование параметра	Значение параметра
<b>Квартира</b>	
кадастровый номер	58:05:0320103:755
количество комнат	3
общая площадь	39,8 кв.м
адрес	Пензенская обл., р-н Бессоновский, с Сосновка, ул. Асфальтная, д. 28, кв. 2
доля в праве	1/4
этаж	1
этажность	1
материал стен дома	Деревянные
состояние отделки объекта	Требуется косметического ремонта

### Особенности проведения осмотра

Осмотр не производился, фотоматериалы предоставлены заказчиком.

### Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

- доходным подходом, руб.: 0,00
- сравнительным подходом: 443 585,73 руб.
- затратным подходом, руб.: 0,00

### Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость: 11 145,37 руб./кв.м.

Результатом оценки является величина рыночной стоимости объекта оценки, определенная по состоянию на 11.09.2023 г. в размере:

**443 585,73 руб. (четыреста сорок три тысячи пятьсот восемьдесят пять рублей семьдесят три копейки),**

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

**110 896,43 руб. (сто десять тысяч восемьсот девяносто шесть рублей сорок три копейки).**

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович



Квартира				
Описание объекта оценки	Квартира: общая площадь: 39,8 кв.м, адрес: Пензенская обл., р-н Бессоновский, с Сосновка, ул. Асфальтная, д. 28, кв. 2, доля в праве: 1/4, количество комнат: 3.			
Параметры и корректировки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Информация о предложениях объектов-аналогов				
Дата предложения	Дата оценки: 11.09.2023 г.	11.09.2023 г.	11.09.2023 г.	11.09.2023 г.
Ссылка на объявление:		<a href="https://penza.cian.ru/sale/suburban/254043411/">https://penza.cian.ru/sale/suburban/254043411/</a>	<a href="https://penza.domclick.ru/card/sale__flat__1598394025">https://penza.domclick.ru/card/sale__flat__1598394025</a>	<a href="https://penza.cian.ru/sale/flat/275663464/">https://penza.cian.ru/sale/flat/275663464/</a>
Цена предложения, руб.:		520 000,00	700 000,00	530 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
Параметр: количество комнат	3	2	1	1
Параметр: общая площадь, кв.м	39,8	50	50	24,5
Параметр: адрес	Пензенская обл., р-н Бессоновский, с Сосновка, ул. Асфальтная, д. 28, кв. 2	Пензенская обл., Бессоновский р-н, с Лопуховка, ул. Новые дворы	Пензенская обл., Бессоновский р-н, с Грабово, Набережная ул., 8	Пензенская обл., Бессоновский р-н, с Грабово, Спиртзаводская ул., 23
Корректировки				
Корректировка на уторговывание, %:		12,90	12,90	12,90
Цена после уторговывания, руб.:		452 920,00	609 700,00	461 630,00
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	39,8	50	50	24,5
Цена за удельную единицу, руб.:		<b>9 058,40</b>	<b>12 194,00</b>	<b>18 842,04</b>
Параметры, корректируемые по каждому объекту-аналогу в %				
корректировка на количество комнат		-7,00	-10,00	-10,00
корректировка на общую площадь		6,00	6,00	-9,00
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	Деревянные	Деревянные	Деревянные	Деревянные
корректировка на тип дома		0,00	0,00	0,00
Итоговая корректировка в % на каждый аналог:		<b>-1,00</b>	<b>-4,00</b>	<b>-19,00</b>
Цена за удельную единицу после процентной корректировки, руб.:		<b>8 967,82</b>	<b>11 706,24</b>	<b>15 262,05</b>
Корректировки, на каждый объект-аналог в рублях				
денежная корректировка на состояние отделки объекта		0,00	0,00	-2 500,00
Итоговая денежная корректировка на каждый аналог, руб.:		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-2 500,00</b>
Цена за удельную единицу после денежной корректировки, руб.:		<b>8 967,82</b>	<b>11 706,24</b>	<b>12 762,05</b>
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:				<b>11 145,37</b>
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:				<b>443 585,73</b>
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:				<b>443 585,73</b>