



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.  
20.10.2023 г.

## Выписка из отчета №2010232346

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Квартира: общая площадь: 55,6 кв.м, адрес: Самарская область, г. о. Сызрань г. Сызрань, ул. Декабристов, д. 362, кв.20, доля в праве: 1/4.

Дата оценки: 20.10.2023 г.

### Общая информация

<b>Заказчик</b>	♦ Королева Евгения Леонидовна
<b>Правообладатель</b>	♦ Иванов Олег Игоревич
<b>Особенности проведения осмотра</b>	♦ Осмотр не производился, фотоматериалы предоставлены заказчиком.
<b>Исполнитель</b>	♦ 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>
<b>Оценщик</b>	♦ 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

<b>Объект оценки</b>	♦	<b>Наименование параметра</b>	<b>Значение параметра</b>
		<b>Квартира</b>	
		кадастровый номер	63:08:0116011:1260
		общая площадь	55,6 кв.м
		адрес	Самарская область, г. о. Сызрань г. Сызрань, ул. Декабристов, д. 362, кв.20
		доля в праве	1/4
		этаж	2
		этажность	4
		материал стен дома	Панельные/блочные
		год постройки	1963 Дата
<b>Дата оценки</b>	♦	20.10.2023 г.	
<b>Результаты оценки, полученные при использовании:</b>	♦	– доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 3 367 272,78 руб. – затратного подхода: не применялся	
<b>Согласование результатов</b>	♦	Не требуется в связи с использованием только одного подхода к оценке	
<b>Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки</b>	♦	<b>3 367 272,78 руб. (три миллиона триста шестьдесят семь тысяч двести семьдесят два рубля семьдесят восемь копеек)</b>	
<b>Итоговая рыночная</b>	♦	<b>841 818,20руб. (восемьсот сорок одна тысяча восемьсот</b>	



стоимость 1/4 доли в праве на объект оценки	восемнадцать рублей девятнадцать копеек)
---	--

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 20.10.2023 г. составляет:

**3 367 272,78 руб.**

**(три миллиона триста шестьдесят семь тысяч двести семьдесят два рубля семьдесят восемь копеек),**

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

**841 818,20 руб.**

**(восемьсот сорок одна тысяча восемьсот восемнадцать рублей девятнадцать копеек)**

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





## Приложение. Расчетная таблица.

Квартира					
Описание объекта оценки	Квартира: общая площадь: 55,6 кв.м, адрес: Самарская область, г. о. Сызрань г. Сызрань, ул. Декабристов, д. 362, кв.20, 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: 20.10.2023 г.	15.10.2023 г.	09.10.2023 г.	08.10.2023 г.	04.10.2023 г.
Ссылка на объявление:		<a href="https://www.avito.ru/syzran/kvartiry/3-k_kvartira_54_m_44_et._37296849_20">https://www.avito.ru/syzran/kvartiry/3-k_kvartira_54_m_44_et._37296849_20</a>	<a href="https://www.avito.ru/syzran/kvartiry/2-k_kvartira_448_m_25_et._3810262_304">https://www.avito.ru/syzran/kvartiry/2-k_kvartira_448_m_25_et._3810262_304</a>	<a href="https://www.avito.ru/syzran/kvartiry/2-k_kvartira_48_m_14_et._34157780_62">https://www.avito.ru/syzran/kvartiry/2-k_kvartira_48_m_14_et._34157780_62</a>	<a href="https://www.avito.ru/syzran/kvartiry/3-k_kvartira_59_m_45_et._31996879_47">https://www.avito.ru/syzran/kvartiry/3-k_kvartira_59_m_45_et._31996879_47</a>
Телефон продавца:		89587678287	89587667985	89587330787	89871694682
Цена предложения, руб.:		3 500 000,00	2 690 000,00	2 850 000,00	4 000 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки					
Параметр: общая площадь, кв.м	55,6	54	44,8	48	59
Параметр: адрес	Самарская область, г. о. Сызрань г. Сызрань, ул. Декабристов, д. 362, кв.20	Самарская область, Сызрань, ул. Декабристов, 183	Самарская область, Сызрань, ул. Декабристов, 438	Самарская область, Сызрань, ул. Декабристов, 386	Самарская область, Сызрань, Нефтебазная ул., 14
Параметр: доля в праве	1/4	100	100	100	100
Корректировки					
Корректировка на уторговывание, %:		5,00	5,00	5,00	5,00
Цена после уторговывания, руб.:		3 325 000,00	2 555 500,00	2 707 500,00	3 800 000,00
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	55,6	54	44,8	48	59
Цена за удельную единицу, руб.:		61 574,07	57 042,41	56 406,25	64 406,78
Параметры, корректируемые по каждому объекту-аналогу в %					
Параметр: этаж	2	4	2	1	4



корректировка на этаж		0,00	0,00	5,00	0,00
Параметр: этажность	4	4	5	4	5
Корректировка на этажность дома		0,00	0,00	0,00	0,00
Итоговая корректировка в % на каждый аналог:		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>5,00</b>	<b>0,00</b>
Цена за удельную единицу после процентной корректировки, руб:		<b>61 574,07</b>	<b>57 042,41</b>	<b>59 226,56</b>	<b>64 406,78</b>
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:					<b>60 562,46</b>
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:					<b>3 367 272,78</b>
<b>Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:</b>					<b>60 562,46</b>