



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.
09.09.2023г.

Выписка из отчета №0909230781

об определении рыночной стоимости

Объект оценки: Квартира: общая площадь: 57,5 кв.м, адрес: Саратовская область, р-н Краснокутский, п Семенной, ул Новая, д 12, кв 1, доля в праве: 1/4.

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	Мякишкова Юлия Николаевна
Правообладатель	Захаров Владимир Александрович

Основные параметры объекта оценки

Наименование параметра	Значение параметра
Квартира	
кадастровый номер	64:17:190701:561
общая площадь	57,5 кв.м
адрес	Саратовская область, р-н Краснокутский, п Семенной, ул Новая, д 12, кв 1
доля в праве	1/4
этаж	1
этажность	2
материал стен дома	Кирпич
год постройки	1975
состояние отделки объекта	Требует 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, руб.: 528 165,10 руб.
- затратным подходом, руб.: 0,00

Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость, руб./кв.м: 9 185,48 руб.

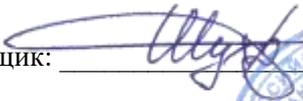
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.: **528 165,10 руб.**

Результатом оценки является величина рыночной стоимости объекта оценки, определенная по состоянию на 09.09.2023г. в размере:

528 165,10 руб. (пятьсот двадцать восемь тысяч сто шестьдесят пять рублей десять копеек),

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

132 041,28руб. (сто тридцать две тысячи сорок один рубль двадцать семь копеек).

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович



Квартира				
Описание объекта оценки	Квартира: общая площадь: 57,5 кв.м, адрес: Саратовская область, р-н Краснокутский, п Семенной, ул Новая, д 12, кв 1, 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: 09.09.2023 г.	16.08.2023 г.	06.09.2023 г.	30.05.2023 г.
Ссылка на объявление:		https://www.avito.ru/krasnyy_kut/kvartiry/1-k_kvartira_326m_33et_2105782199	https://www.avito.ru/krasnyy_kut/kvartiry/1-k_kvartira_326m_33et_2155009669	https://www.mirkvartir.ru/301092462/
Телефон продавца:		89873104662	89173207130	89179809928
Цена предложения, руб.:		350 000,00	310 000,00	600 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
Параметр: общая площадь, кв.м	57,5	32,6	32,6	56
Параметр: адрес	Саратовская область, р-н Краснокутский, п Семенной, ул Новая, д 12, кв 1	Саратовская область, Краснокутский р-н, муниципальное образование город Красный Кут, пос. Загородный, Молодёжная ул., 2	Саратовская область, Краснокутский р-н, муниципальное образование город Красный Кут, пос. Загородный, Первомайская ул., 8	Саратовская область, Краснокутский р-н, Красный Кут, тер. Студгородок
Параметр: доля в праве	1/4	100	100	100
Корректировки				
Корректировка на уторговывание, %:		5,00	5,00	5,00
Цена после уторговывания, руб.:		332 500,00	294 500,00	570 000,00
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	57,5	32,6	32,6	56
Цена за удельную единицу, руб.:		10 199,39	9 033,74	10 178,57
Параметры, корректируемые по каждому объекту-аналогу в %				
корректировка на общую площадь		-5,00	-5,00	0,00
Параметр: этаж	1	3	3	2
корректировка на этаж		-2,00	-2,00	-5,00
Параметр: этажность	2	3	3	3
Корректировка на этажность дома		0,00	0,00	0,00
Параметр: состояние	Требует	Требует косметического ремонта	Требует косметического ремонта	Требует косметического ремонта

отделки объекта	косметического ремонта			
корректировка на состояние отделки объекта		0,00	0,00	0,00
Итоговая корректировка в % на каждый аналог:		-7,00	-7,00	-5,00
Цена за удельную единицу после процентной корректировки, руб:		9 485,43	8 401,38	9 669,64
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:				9 185,48
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:				528 165,10
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:				9 185,48