



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.
22.09.2023г.

Выписка из отчета №2209232072

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Квартира: общая площадь: 55 кв.м, адрес: Самарская область, Сызранский район, п.г.т. Балашейка, ул. Гагарина, д. 23 кв. 41, доля в праве: 5/8.

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	Королева Евгения Леонидовна
Правообладатель	Ключникова Марина Александровна

Основные параметры объекта оценки

Наименование параметра	Значение параметра
Квартира	
кадастровый номер	63:33:0410024:141
общая площадь	55 кв.м
адрес	Самарская область, Сызранский район, п.г.т. Балашейка, ул. Гагарина, д. 23 кв. 41
доля в праве	5/8
этаж	4
этажность	5
материал стен дома	Панельные/блочные

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.: 1 242 001,20 руб.
- затратным подходом, руб.: 0,00

Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость, руб./кв.м: 22 581,84 руб.

Рыночная стоимость объекта оценки, руб.: **1 242 001,20 руб.**

Результатом оценки является величина рыночной стоимости объекта оценки, определенная по состоянию на 22.09.2023г. в размере:

1 242 001,20 руб. (один миллион двести сорок две тысячи один рубль двадцать копеек),

включая стоимость 5/8 доли в праве на объект оценки:

776 250,75руб. (семьсот семьдесят шесть тысяч двести пятьдесят рублей семьдесят пять копеек).

Оценщик: _____ Шуховцев Кирилл Вячеславович



Квартира				
Описание объекта оценки	Квартира: общая площадь: 55 кв.м, адрес: Самарская область, Сызранский район, п.г.т. Балашейка, ул. Гагарина, д. 23 кв. 41, доля в праве: 5/8.			
Параметры и корректировки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Информация о предложениях объектов-аналогов				
Дата предложения	Дата оценки: 22.09.2023 г.	09.09.2023 г.	20.09.2023 г.	12.09.2023 г.
Ссылка на объявление:		https://www.avito.ru/balasheyka/kvartiry/3-k_kvartira_603m_45et_3045375548	https://www.avito.ru/balasheyka/kvartiry/3-k_kvartira_599m_12et_2993656158	https://www.avito.ru/balasheyka/kvartiry/3-k_kvartira_59m_55et_1488589881
Цена предложения, руб.:		1 500 000,00	1 700 000,00	1 000 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
Параметр: общая площадь, кв.м	55	60,3	59,9	59
Параметр: адрес	Самарская область, Сызранский район, п.г.т. Балашейка, ул. Гагарина, д. 23 кв. 41	Самарская область, Сызранский р-н, городское поселение Балашейка, пос. городского типа Балашейка, ул. Горького, 8	Самарская область, Сызранский р-н, городское поселение Балашейка, пос. городского типа Балашейка, Школьная ул., 6	Самарская область, Сызранский р-н, пос. городского типа Балашейка, 3
Параметр: доля в праве	5/8			
Корректировки				
Корректировка на уторговывание, %:		5,00	5,00	5,00
Цена после уторговывания, руб.:		1 425 000,00	1 615 000,00	950 000,00
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	55	60,3	59,9	59
Цена за удельную единицу, руб.:		23 631,84	26 961,60	16 101,69
Параметры, корректируемые по каждому объекту-аналогу в %				
Параметр: этаж	4	4	1	5
корректировка на этаж		0,00	3,00	1,50
Параметр: этажность	5	5	2	5
Корректировка на этажность дома		0,00	0,00	0,00
Параметр: материал стен дома	Панельные/блочные	Панельные/блочные	Панельные/блочные	Панельные/блочные
корректировка на тип дома		0,00	0,00	0,00
Итоговая корректировка в % на каждый аналог:		0,00	3,00	1,50
Цена за удельную единицу после процентной корректировки, руб.:		23 631,84	27 770,45	16 343,22
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:				22 581,84
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:				1 242 001,20
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:				22 581,84