



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.
10.09.2023 г.

Выписка из отчета № 1009230823

об определении рыночной стоимости

Объект оценки: Квартира: общая площадь: 43,1 кв.м, доля в праве: 1/2, количество комнат: 2,
адрес: Ростовская обл., г. Шахты, ул. Образцова, д. 1а, кв. 34.

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	Гулевская Елена Васильевна

Основные параметры объекта оценки

Наименование параметра	Значение параметра
Квартира	
кадастровый номер	61:59:0050301:6766
количество комнат	2
общая площадь	43,1 кв.м
адрес	Ростовская обл., г. Шахты, ул. Образцова, д. 1а, кв. 34
доля в праве	1/2
этаж	2
этажность	5
материал стен дома	Панельные/блочные
состояние отделки объекта	Требует косметического ремонта
наличие мебели	Без мебели

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: 1 079 993,34 руб.
- затратным подходом, руб.: 0,00

Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость: 25 057,85 руб./кв.м.

Результатом оценки является величина рыночной стоимости объекта оценки, определенная по состоянию на 10.09.2023 г. в размере:

1 079 993,34 руб. (один миллион семьдесят девять тысяч девятьсот девяносто три рубля тридцать четыре копейки),

включая стоимость 1/2 доли в праве на объект оценки:

539 996,67 руб. (пятьсот тридцать девять тысяч девятьсот девяносто шесть рублей шестьдесят семь копеек).

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович



Квартира					
Описание объекта оценки	Квартира: общая площадь: 43,1 кв.м, адрес: Ростовская обл., г. Шахты, ул. Образцова, д. 1а, кв. 34, доля в праве: 1/2, количество комнат: 2.				
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: 10.09.2023 г.	10.09.2023 г.	10.09.2023 г.	10.09.2023 г.	10.09.2023 г.
Ссылка на объявление:		https://www.avito.ru/shahty/kvartiry/2-k_kvartira_467m_55et._3309274004	https://www.avito.ru/shahty/kvartiry/2-k_kvartira_45m_35et._3116002483	https://www.avito.ru/shahty/kvartiry/2-k_kvartira_47m_15et._3276103664	https://rostov.cian.ru/sale/flat/292350818/
Цена предложения, руб.:		1 400 000,00	1 000 000,00	1 350 000,00	1 380 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки					
Параметр: количество комнат	2	2	2	2	2
Параметр: общая площадь, кв.м	43,1	46,7	45	47	43,1
Параметр: адрес	Ростовская обл., г. Шахты, ул. Образцова, д. 1а, кв. 34	Ростовская обл., г. Шахты, Заводская ул., 19	Ростовская обл., г. Шахты, ул. Образцова	Ростовская обл., г. Шахты, Заводская ул., 28	Ростовская обл., г. Шахты, Депутатская ул.
Корректировки					
Корректировка на уторговывание, %:		7,00	7,00	7,00	7,00
Цена после уторговывания, руб.:		1 302 000,00	930 000,00	1 255 500,00	1 283 400,00
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	43,1	46,7	45	47	43,1
Цена за удельную единицу, руб.:		27 880,09	20 666,67	26 712,77	29 777,26
Параметры, корректируемые по каждому объекту-аналогу в %					
Параметр: этаж	2	5	3	1	4
корректировка на этаж		2,00	0,00	8,00	0,00
Параметр: этажность	5	5	5	5	5
Корректировка на этажность дома		0,00	0,00	0,00	0,00
Параметр: материал стен дома	Панельные/блочные	Панельные/блочные	Панельные/блочные	Панельные/блочные	Панельные/блочные
корректировка на тип дома		0,00	0,00	0,00	0,00
Итоговая корректировка в % на каждый аналог:		2,00	0,00	8,00	0,00
Цена за удельную единицу после процентной корректировки, руб.:		28 437,69	20 666,67	28 849,79	29 777,26
Корректировки, на каждый объект-аналог в рублях					
денежная корректировка на состояние отделки объекта		-5 000,00	0,00	-2 500,00	0,00
Итоговая денежная корректировка на каждый аналог, руб.:		-5 000,00	0,00	-2 500,00	0,00
Цена за удельную единицу после денежной корректировки, руб.:		23 437,69	20 666,67	26 349,79	29 777,26
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:					25 057,85
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:					1 079 993,34
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:					1 079 993,34