



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.
27.12.2023 г.

Выписка из отчета №2712232817

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Квартира: общая площадь: 44 кв.м, адрес: Челябинская область, г. Челябинск, ш. Metallургов, д. 33/А, кв. 37, доля в праве: 2/3.

Дата оценки: 27.12.2023 г.

Общая информация

Заказчик	♦ Королева Евгения Леонидовна
Правообладатель	♦ Балдина Татьяна Викторовна
Особенности проведения осмотра	♦ Осмотр не производился, фотоматериалы предоставлены заказчиком.
Исполнитель	♦ ООО «Центр Судебной Экспертизы» <ul style="list-style-type: none">• ОГРН 1117447014354, ИНН 7447197991• Адрес регистрации: 454048, г. Челябинск, ул. Яблочкина, д. 3, пом. 1, каб. 2• Адрес для корреспонденции: 454014, г. Челябинск, ул. Ворошилова, д. 35, оф. 3-1• 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.• 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).• ООО «Центр Судебной Экспертизы» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.• Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящей выписке из отчета об оценке.
Оценщик	♦ Шуховцев Кирилл Вячеславович <ul style="list-style-type: none">• 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.• Полис страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности №231900-035-000025 сроком действия с 01.12.2023 по 30.11.2024 г., ПАО "САК "ЭНЕРГОГАРАНТ" на сумму 5 000 000 рублей.• Высшее техническое образование, окончил Челябинскую государственную агроинженерную академию, квалификация – инженер.• Высшее юридическое, окончил Южно-Уральский государственный



	<p>университет, квалификация – бакалавр.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Диплом о профессиональной переподготовке 743100168174 от 30.04.2020 г., выдан ФГБОУ ВО "Челябинский государственный университет" 08.10.2020 г. • Стаж работы в оценочной деятельности 7 лет. • Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» № 034549-2 сроком действия с 11.11.2022 по 11.11.2025 г. • Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 034548-1 сроком действия с 11.11.2022 по 11.11.2025 г. • Диплом о профессиональной переподготовке по направлению «Судебная оценочная экспертиза», выдан ЧОУ ДПО "Открытая академия профессионального образования", 2023 год, эксперт-оценщик. • Сертификат соответствия судебного эксперта » НИИ СЭИС № РОСС RU.32147.04БРЕ0.01.21969 по направлению «Судебная оценочная экспертиза». • 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. • 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. • 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. • Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящей выписке из отчета об оценке.
--	---

Основные факты и выводы

Объект оценки	♦	Наименование параметра	Значение параметра
		Квартира	
		кадастровый номер	74:36:0113003:1604
		общая площадь	44 кв.м
		адрес	Челябинская область, г. Челябинск, ш. Металлургов, д. 33/А, кв. 37
		доля в праве	2/3
		этаж	5
		этажность	5
		материал стен дома	Панельные/блочные
Дата оценки	♦	27.12.2023 г.	
Результаты оценки, полученные при использовании:	♦	– доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 2 601 582,28 руб. – затратного подхода: не применялся	
Согласование результатов	♦	Не требуется в связи с использованием только одного подхода к оценке	
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки	♦	2 601 582,28 руб. (два миллиона шестьсот одна тысяча пятьсот восемьдесят два рубля двадцать восемь копеек)	



Итоговая рыночная стоимость 2/3 доли в праве на объект оценки	♦ 1 734 388,19руб. (один миллион семьсот тридцать четыре тысячи триста восемьдесят восемь рублей девятнадцать копеек)
---	---

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 27.12.2023 г. составляет:


2 601 582,28 руб.

(два миллиона шестьсот одна тысяча пятьсот восемьдесят два рубля двадцать восемь копеек),

включая стоимость 2/3 доли в праве на объект оценки:

1 734 388,19руб.

(один миллион семьсот тридцать четыре тысячи триста восемьдесят восемь рублей девятнадцать копеек)

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





Приложение. Расчетная таблица.

Квартира				
Описание объекта оценки	Квартира: общая площадь: 44 кв.м, адрес: Челябинская область, г. Челябинск, ш. Metallurgov, д. 33/A, кв. 37, доля в праве: 2/3.			
Параметры и корректировки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Информация о предложениях объектов-аналогов				
Дата предложения	Дата оценки: 27.12.2023 г.	22.12.2023 г.	06.12.2023 г.	29.11.2023 г.
Ссылка на объявление:		https://www.avito.ru/chelyabinsk/kvartiry/2-k_kvartira_445_m_25_et_3547561531	https://www.avito.ru/chelyabinsk/kvartiry/2-k_kvartira_48_m_15_et_3581892193	https://www.avito.ru/chelyabinsk/kvartiry/2-k_kvartira_48_m_35_et_3653721317
Цена предложения, руб.:		2 750 000,00	3 200 000,00	2 680 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
Параметр: общая площадь, кв.м	44	44,5	48	48
Параметр: адрес	Челябинская область, г. Челябинск, ш. Metallurgov, д. 33/A, кв. 37	Челябинская обл., Челябинск, ш. Metallurgov, 53A	Челябинская обл., Челябинск, ул. 50-летия ВЛКСМ, 37Б	Челябинская обл., Челябинск, ул. Калмыкова, 10
Параметр: доля в праве	2/3			
Корректировки				
Корректировка на уторговывание, %:		3,00	3,00	3,00
Цена после уторговывания, руб.:		2 667 500,00	3 104 000,00	2 599 600,00
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	44	44,5	48	48
Цена за удельную единицу, руб.:		59 943,82	64 666,67	54 158,33
Параметры, корректируемые по каждому объекту-аналогу в %				
Параметр: этаж	5	2	1	3
корректировка на этаж		-1,50	0,50	-1,50
Параметр: этажность	5	5	5	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:		-1,50	0,50	-1,50
Цена за удельную единицу после процентной корректировки, руб.:		59 044,66	64 990,00	53 345,96
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:				59 126,87
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:				2 601 582,28
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:				59 126,87