



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.
12.03.2024 г.

Выписка из отчета №1203241138

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Квартира: общая площадь: 64,8 кв.м, адрес: Челябинская область, г
Челябинск, пр-кт Свердловский, д 41б, кв 16.

Дата оценки: 12.03.2024 г.

Общая информация

Заказчик	♦ Королева Евгения Леонидовна
Правообладатель	♦ Бутусова Лена Нуриахматовна, Общая долевая собственность, доля в праве 3/10
Особенности проведения осмотра	♦ Осмотр не производился, фотоматериалы не предоставлены. Для оценки принято типичное состояние объекта оценки.
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 –



	<p>инженер.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Высшее юридическое, окончил Южно-Уральский государственный университет, квалификация – бакалавр. • 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	74:36:0614001:850
		общая площадь	64,8 кв.м
		адрес	Челябинская область, г Челябинск, пр-кт Свердловский, д 41б, кв 16
		этаж	1
		этажность	5
		материал стен дома	Панельные/блочные
		состояние отделки объекта	Принято как хорошее, пригодное к проживанию
		состояние дома	Удовлетворительное
Дата оценки	♦	12.03.2024 г.	
Результаты оценки, полученные при использовании:	♦	– доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 4 381 074,86 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	♦ 4 381 074,86 руб. (четыре миллиона триста восемьдесят одна тысяча семьдесят четыре рубля восемьдесят шесть копеек)
Итоговая рыночная стоимость 3/ 10 доли в праве на объект оценки	♦ 1 314 322,46руб. (один миллион триста четырнадцать тысяч триста двадцать два рубля сорок шесть копеек)

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 12.03.2024 г. составляет:

4 381 074,86 руб.
(четыре миллиона триста восемьдесят одна тысяча семьдесят четыре рубля восемьдесят шесть копеек),

включая стоимость 3/ 10 доли в праве на объект оценки:

1 314 322,46 руб.
(один миллион триста четырнадцать тысяч триста двадцать два рубля сорок шесть копеек)

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





Приложение. Расчетная таблица.

Квартира					
Описание объекта оценки	Квартира: общая площадь: 64,8 кв.м, адрес: Челябинская область, г Челябинск, пр-кт Свердловский, д 41б, кв 16.				
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: 12.03.2024 г.	12.03.2024 г.	26.02.2024 г.	15.02.2024 г.	04.03.2024 г.
Ссылка на объявление:		https://www.avito.ru/chelyabinsk/kvartira/3-k_kvartira_623_m_15_et._3738129_801	https://www.avito.ru/chelyabinsk/kvartira/3-k_kvartira_63_m_35_et._36049227_44	https://www.avito.ru/chelyabinsk/kvartira/3-k_kvartira_652_m_35_et._3451508_390	https://www.avito.ru/chelyabinsk/kvartira/3-k_kvartira_685_m_55_et._3606482_506
Цена предложения, руб.:		4 300 000,00	4 700 000,00	4 990 000,00	5 490 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки					
Параметр: общая площадь, кв.м	64,8	62,3	63	65,2	68,5
Параметр: адрес	Челябинская область, г Челябинск, пр-кт Свердловский, д 41б, кв 16	Челябинская обл., Челябинск, Каслинская ул., 60Б	Челябинская обл., Челябинск, ул. Расковой, 17	Челябинская обл., Челябинск, Свердловский пр-т, 41Б	Челябинская обл., Челябинск, Свердловский пр-т, 31Б
Корректировки					
Корректировка на уторговывание, %:		5,00	5,00	5,00	5,00
Цена после уторговывания, руб.:		4 085 000,00	4 465 000,00	4 740 500,00	5 215 500,00
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	64,8	62,3	63	65,2	68,5
Цена за удельную единицу, руб.:		65 569,82	70 873,02	72 707,06	76 138,69
Параметры, корректируемые по каждому объекту-аналогу в %					
корректировка на общую площадь		0,00	0,00	0,00	0,00
корректировка на местоположение		0,00	0,00	0,00	0,00
Параметр: этаж	1	1	3	3	5
корректировка на этаж		0,00	-7,00	-7,00	-2,00
Параметр:	5	5	5	5	5



этажность					
Корректировка на этажность дома		0,00	0,00	0,00	0,00
Параметр: материал стен дома	Панельные/блочные	Кирпич	Панельные/блочные	Панельные/блочные	Панельные/блочные
корректировка на тип дома		-5,00	0,00	0,00	0,00
Параметр: состояние отделки объекта	Принято как хорошее, пригодное к проживанию	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
корректировка на состояние отделки объекта		0,00	0,00	0,00	0,00
Итоговая корректировка в % на каждый аналог:		-5,00	-7,00	-7,00	-2,00
Цена за удельную единицу после процентной корректировки, руб:		62 291,33	65 911,91	67 617,57	74 615,92
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:					67 609,18
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:					4 381 074,86