



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.
29.07.2023г.

Выписка из отчета №2907232432

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Квартира: общая площадь: 54,1 кв.м, адрес: Челябинская область, г Копейск, ул Северная (бывший РП Октябрьский), д 17, кв 6, доля в праве: 1/4, кадастровый номер: 74:07:1303001:1675.

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	Лушников Максим Леонидович

Основные параметры объекта оценки

Наименование параметра	Значение параметра
Квартира	
общая площадь	54,1 кв.м
адрес	Челябинская область, г Копейск, ул Северная (бывший РП Октябрьский), д 17, кв 6
доля в праве	1/4
этаж	3
этажность	5
материал стен дома	Панельные/блочные
год постройки	1991
кадастровый номер	74:07:1303001:1675
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, руб.: 2 340 429,30 руб.
- затратным подходом, руб.: 0,00

Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость, руб./кв.м: 43 261,17 руб.

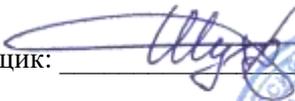
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.: **2 340 429,30 руб.**

Результатом оценки является величина рыночной стоимости объекта оценки, определенная по состоянию на 29.07.2023г. в размере:

2 340 429,30 руб. (два миллиона триста сорок тысяч четыреста двадцать девять рублей тридцать копеек).

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

585 107,33 руб. (пятьсот восемьдесят пять тысяч сто семь рублей тридцать две копейки).

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович



Квартира				
Описание объекта оценки	Квартира: общая площадь: 54,1 кв.м, адрес: Челябинская область, г Копейск, ул Северная (бывший РП Октябрьский), д 17, кв 6, доля в праве: 1/4, кадастровый номер: 74:07:1303001:1675.			
Параметры и корректировки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Информация о предложениях объектов-аналогов				
Дата предложения	Дата оценки: 29.07.2023 г.	17.07.2023 г.	15.07.2023 г.	22.05.2023 г.
Ссылка на объявление:		https://www.avito.ru/kopeysk/kvartiry/3-k_kvartira_60m_13et_2410126081	https://www.avito.ru/kopeysk/kvartiry/3-k_kvartira_65m_55et_3009578508	https://chelyabinsk.domclick.ru/card/sale__flat__1760800819
Телефон продавца:		89823570854	89128028076	89030898407
Цена предложения, руб.:		2 800 000,00	2 749 999,00	2 150 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
Параметр: общая площадь, кв.м	54,1	60	65	50
Параметр: адрес	Челябинская область, г Копейск, ул Северная (бывший РП Октябрьский), д 17, кв 6	Челябинская область, Копейск, Северная ул., 23	Челябинская область, Копейский г.о., Копейск, посёлок Октябрьский, ул. Ленина, 16	Челябинская область, Копейск, Российская улица, 8
Параметр: доля в праве	1/4	100	100	100
Корректировки				
Корректировка на уторговывание, %:		3,00	3,00	3,00
Цена после уторговывания, руб.:		2 716 000,00	2 667 499,03	2 085 500,00
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	54,1	60	65	50
Цена за удельную единицу, руб.:		45 266,67	41 038,45	41 710,00
Параметры, корректируемые по каждому объекту-аналогу в %				
Параметр: этаж	3	1	5	4
корректировка на этаж		5,00	3,00	0,00
Параметр: этажность	5	3	5	5
Корректировка на этажность дома		0,00	0,00	0,00
Параметр: наличие	Без мебели	С мебелью	Без мебели	Без мебели

мебели			
корректировка на мебель	-2,00	-2,00	0,00
Итоговая корректировка в % на каждый аналог:	3,00	1,00	0,00
Цена за удельную единицу после процентной корректировки, руб:	46 624,67	41 448,83	41 710,00
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:			43 261,17
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:			2 340 429,30
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:			43 261,17



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.
29.07.2023г.

Выписка из отчета №2907232432

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Квартира: общая площадь: 54,1 кв.м, адрес: Челябинская область, г Копейск, ул Северная (бывший РП Октябрьский), д 17, кв 6, доля в праве: 1/4, кадастровый номер: 74:07:1303001:1675.

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	Лушников Максим Леонидович

Основные параметры объекта оценки

Наименование параметра	Значение параметра
Квартира	
общая площадь	54,1 кв.м
адрес	Челябинская область, г Копейск, ул Северная (бывший РП Октябрьский), д 17, кв 6
доля в праве	1/4
этаж	3
этажность	5
материал стен дома	Панельные/блочные
год постройки	1991
кадастровый номер	74:07:1303001:1675
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, руб.: 2 340 429,30 руб.
- затратным подходом, руб.: 0,00

Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость, руб./кв.м: 43 261,17 руб.

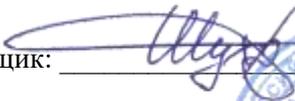
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.: **2 340 429,30 руб.**

Результатом оценки является величина рыночной стоимости объекта оценки, определенная по состоянию на 29.07.2023г. в размере:

2 340 429,30 руб. (два миллиона триста сорок тысяч четыреста двадцать девять рублей тридцать копеек).

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

585 107,33 руб. (пятьсот восемьдесят пять тысяч сто семь рублей тридцать две копейки).

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович



Квартира				
Описание объекта оценки	Квартира: общая площадь: 54,1 кв.м, адрес: Челябинская область, г Копейск, ул Северная (бывший РП Октябрьский), д 17, кв 6, доля в праве: 1/4, кадастровый номер: 74:07:1303001:1675.			
Параметры и корректировки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Информация о предложениях объектов-аналогов				
Дата предложения	Дата оценки: 29.07.2023 г.	17.07.2023 г.	15.07.2023 г.	22.05.2023 г.
Ссылка на объявление:		https://www.avito.ru/kopeysk/kvartiry/3-k_kvartira_60m_13et_2410126081	https://www.avito.ru/kopeysk/kvartiry/3-k_kvartira_65m_55et_3009578508	https://chelyabinsk.domclick.ru/card/sale__flat__1760800819
Телефон продавца:		89823570854	89128028076	89030898407
Цена предложения, руб.:		2 800 000,00	2 749 999,00	2 150 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
Параметр: общая площадь, кв.м	54,1	60	65	50
Параметр: адрес	Челябинская область, г Копейск, ул Северная (бывший РП Октябрьский), д 17, кв 6	Челябинская область, Копейск, Северная ул., 23	Челябинская область, Копейский г.о., Копейск, посёлок Октябрьский, ул. Ленина, 16	Челябинская область, Копейск, Российская улица, 8
Параметр: доля в праве	1/4	100	100	100
Корректировки				
Корректировка на уторговывание, %:		3,00	3,00	3,00
Цена после уторговывания, руб.:		2 716 000,00	2 667 499,03	2 085 500,00
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	54,1	60	65	50
Цена за удельную единицу, руб.:		45 266,67	41 038,45	41 710,00
Параметры, корректируемые по каждому объекту-аналогу в %				
Параметр: этаж	3	1	5	4
корректировка на этаж		5,00	3,00	0,00
Параметр: этажность	5	3	5	5
Корректировка на этажность дома		0,00	0,00	0,00
Параметр: наличие	Без мебели	С мебелью	Без мебели	Без мебели

мебели			
корректировка на мебель	-2,00	-2,00	0,00
Итоговая корректировка в % на каждый аналог:	3,00	1,00	0,00
Цена за удельную единицу после процентной корректировки, руб:	46 624,67	41 448,83	41 710,00
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:			43 261,17
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:			2 340 429,30
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:			43 261,17