



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.
17.02.2023г.

Выписка из отчета №2907222038-1

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Квартира: количество комнат: 3, общая площадь: 61 кв.м, адрес: г Комсомольск-на-Амуре, ул Сусанина, д. 59, 38, доля в праве: 1/4

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	Корчашкина (Атаманюк) Владилена Анатольевна
Правообладатель	Кузьмина Любовь Ивановна

Основные параметры объекта оценки

Наименование параметра	Значение параметра
Квартира	
количество комнат	3
общая площадь	61 кв.м
адрес	г Комсомольск-на-Амуре, ул Сусанина, д. 59, 38
доля в праве	1/4
этаж	2
этажность	9
материал стен дома	Панельные/блочные
кадастровый номер	27:22:0040301:74
наличие мебели	Без мебели

Особенности проведения осмотра

Осмотр не производился, фотоматериалы не предоставлены. Для оценки принято типичное состояние объекта оценки.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

- доходным подходом, руб.: 0,00
- сравнительным подходом, руб.: 1 908 792,48 руб.
- затратным подходом, руб.: 0,00

Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость, руб./кв.м: 31 291,68 руб.
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.: **1 908 792,48 руб.**

Результатом оценки является величина рыночной стоимости объекта оценки, определенная по состоянию на 17.02.2023г. в размере:

1 908 792,48 руб. (один миллион девятьсот восемь тысяч семьсот девяносто два рубля сорок восемь копеек).

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

477 198,12руб. (четырееста семьдесят семь тысяч сто девяносто восемь рублей двенадцать копеек).

Оценщик: _____ Шуховцев Кирилл Вячеславович



Квартира					
Описание объекта оценки	Квартира: количество комнат: 3, общая площадь: 61 кв.м, адрес: г Комсомольск-на-Амуре, ул Сусанина, д. 59, 38, доля в праве: 1/4				
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: 17.02.2023 г.	23.01.2023 г.	10.02.2023 г.	23.01.2023 г.	01.02.2023 г.
Ссылка на объявление:		https://www.avito.ru/komsomolsk-na-amure/kvartiry/3-k_kvartira_571m_19et_2652232924	https://www.avito.ru/komsomolsk-na-amure/kvartiry/3-k_kvartira_66m_99et_2638853271	https://www.avito.ru/komsomolsk-na-amure/kvartiry/3-k_kvartira_65m_39et_2623002340	https://www.avito.ru/komsomolsk-na-amure/kvartiry/3-k_kvartira_64m_59et_2802526751
Цена предложения, руб.:		2 000 000,00	1 900 000,00	1 450 000,00	2 700 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки					
Параметр: количество комнат	3	3	3	3	3
Параметр: общая площадь, кв.м	61	57,1	66	65	64
Параметр: адрес	г Комсомольск-на-Амуре, ул Сусанина, д. 59, 38	Хабаровский край, Комсомольск-на-Амуре, Московский пр-т, 22к2	Хабаровский край, Комсомольск-на-Амуре, микрорайон Дружба, 33	Хабаровский край, Комсомольск-на-Амуре, Индустриальное ш., 14	Хабаровский край, Комсомольск-на-Амуре, Магистральное шоссе, 15к7
Параметр: доля в праве	1/4	100	100	100	100
Корректировки					
Корректировка на уторговывание, %:		5,00	5,00	5,00	5,00
Цена после уторговывания, руб.:		1 900 000,00	1 805 000,00	1 377 500,00	2 565 000,00
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	61	57,1	66	65	64
Цена за удельную единицу, руб.:		33 274,96	27 348,48	21 192,31	40 078,13
Параметры, корректируемые по каждому объекту-аналогу в %					
корректировка на количество комнат		0,00	0,00	0,00	0,00
корректировка на общую площадь		0,00	0,00	0,00	0,00
Параметр: этаж	2	1	9	3	5
корректировка на этаж		7,00	5,00	0,00	0,00
Параметр: этажность	9	9	9	9	9
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
Параметр: наличие мебели	Без мебели	Без мебели	Без мебели	Частично меблированная	Без мебели
корректировка на мебель		0,00	0,00	-2,00	0,00
Итоговая корректировка в % на каждый аналог:		7,00	5,00	-2,00	0,00
Цена за удельную единицу после процентной корректировки, руб:		35 604,21	28 715,90	20 768,46	40 078,13
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:					31 291,68
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:					1 908 792,48
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:					31 291,68