



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.
09.01.2023г.

Выписка из отчета №0901230124

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Жилое помещение: общая площадь: 12,7 кв.м, адрес: Нижегородская область, г.Кстово, мкр-н 2-Й, д.18, кв.1, к.4, кадастровый номер: 52:25:0010719:2728, доля в праве: 100.

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	Закржевская Евгения Степановна
Правообладатель	Ромашова Надежда Михайловна

Основные параметры объекта оценки

Наименование параметра	Значение параметра
Жилое помещение	
общая площадь	12,7 кв.м
адрес	Нижегородская область, г.Кстово, мкр-н 2-Й, д.18, кв.1, к.4
кадастровый номер	52:25:0010719:2728
доля в праве	100
этаж	2
наличие мебели	Мебель отсутствует
этажность	5

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.: 457 854,18 руб.
- затратным подходом, руб.: 0,00

Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость, руб./кв.м: 36 051,51 руб.
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.: **457 854,18 руб.**

Результатом оценки является величина рыночной стоимости объекта оценки, определенная по состоянию на 09.01.2023г. в размере:

457 854,18 руб. (четыреста пятьдесят семь тысяч восемьсот пятьдесят четыре рубля восемнадцать копеек).

Оценщик: _____

Исходовцев Кирилл Вячеславович



Жилое помещение					
Описание объекта оценки	Жилое помещение: общая площадь: 12,7 кв.м, адрес: Нижегородская область, г.Кстово, мкр-н 2-Й, д.18, кв.1, к.4, кадастровый номер: 52:25:0010719:2728, доля в праве: 100.				
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: 09.01.2023 г.	18.12.2022 г.	30.12.2022 г.	06.01.2023 г.	19.12.2022 г.
Ссылка на объявление:		https://www.avito.ru/kstovo/komnaty/komnata_13m_v_1-k_45et._2494919970	https://www.avito.ru/kstovo/komnaty/komnata_129m_v_1-k_55et._2364242907	https://nn.cian.ru/sale/flat/272605743/	https://nn.cian.ru/sale/flat/279016751/
Телефон продавца:		номер скрыт	89101321341	89601622117	89159450334
Цена предложения, руб.:		475 000,00	500 000,00	550 000,00	590 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки					
Параметр: общая площадь, кв.м	12,7	13	12,9	13	18,4
Параметр: адрес	Нижегородская область, г.Кстово, мкр-н 2-Й, д.18, кв.1, к.4	Нижегородская область, Кстовский муниципальный округ, Кстово, 2-й микрорайон, 18	Нижегородская область, Кстовский муниципальный округ, Кстово, 2-й микрорайон, 18	Нижегородская область, Кстово, 2-й микрорайон, 18	Нижегородская область, Кстово, 2-й микрорайон, 18
Параметр: доля в праве	100	100	100	100	100
Корректировки					
Корректировка на уторговывание, %:		5,00	5,00	5,00	5,00
Цена после уторговывания, руб.:		451 250,00	475 000,00	522 500,00	560 500,00
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	12,7	13	12,9	13	18,4
Цена за удельную единицу, руб.:		34 711,54	36 821,71	40 192,31	30 461,96
Параметры, корректируемые по каждому объекту-аналогу в %					
Параметр: этаж	2	4	5	5	5
Корректировка на этаж		0,00	3,00	3,00	3,00
Параметр: наличие мебели	Мебель отсутствует	Мебель отсутствует	Мебель отсутствует	С мебелью	Мебель отсутствует
Корректировка на наличие/отсутствие мебели		0,00	0,00	-3,00	0,00

Параметр: этажность	5	5	5	5	5
Корректировка на этажность дома	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Итоговая корректировка в % на каждый аналог:	0,00	3,00	0,00	0,00	3,00
Цена за удельную единицу после процентной корректировки, руб:	34 711,54	37 926,36	40 192,31	31 375,82	
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:					36 051,51
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:					457 854,18
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:					36 051,51