



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.  
19.05.2023г.

## Выписка из отчета №1905231453

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: комната: общая площадь: 24 кв.м, адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нефтеюганский район, пгт. Пойковский, микр. 2, д. 33, ком. 17., кадастровый номер: 86:08:0020303:1613.

### 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	Стоян Роман Сергеевич
Правообладатель	Чистякова Ирина Равильевна

## Основные параметры объекта оценки

Наименование параметра	Значение параметра
<b>Комната</b>	
общая площадь	24 кв.м
адрес	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нефтеюганский район, пгт. Пойковский, микр. 2, д. 33, ком. 17.
этаж	2
этажность	2
материал стен дома	Деревянные
наличие балкона/лоджии	Отсутствует
кадастровый номер	86:08:0020303:1613
санузел	раздельный
состояние отделки объекта	Требует косметического ремонта
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.: 766 106,64 руб.
- затратным подходом, руб.: 0,00

### Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость, руб./кв.м: 31 921,11 руб.

Рыночная стоимость объекта оценки, руб.: **766 106,64 руб.**

Результатом оценки является величина рыночной стоимости объекта оценки, определенная по состоянию на 19.05.2023г. в размере:

**766 106,64 руб. (семьсот шестьдесят шесть тысяч сто шесть рублей шестьдесят четыре копейки).**

**Включая стоимость 1/3 доли в праве на объект оценки:**

**255 368,88руб. (двести пятьдесят пять тысяч триста шестьдесят восемь рублей восемьдесят восемь копеек).**

Оценщик: \_\_\_\_\_ Шуховцев Кирилл Вячеславович



Комната				
Описание объекта оценки	Комната: общая площадь: 24 кв.м, адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нефтеюганский район, пгт. Пойковский, микр. 2, д. 33, ком. 17., кадастровый номер: 86:08:0020303:1613.			
Параметры и корректировки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
<b>Информация о предложениях объектов-аналогов</b>				
Дата предложения	Дата оценки: 19.05.2023 г.	14.05.2023 г.	29.04.2023 г.	14.05.2023 г.
Ссылка на объявление:		<a href="https://www.avito.ru/lyantor/komnaty/komnata_202m_v_1-k_12et_2907162532">https://www.avito.ru/lyantor/komnaty/komnata_202m_v_1-k_12et_2907162532</a>	<a href="https://www.avito.ru/lyantor/komnaty/komnata_207m_v_1-k_22et_2762806924">https://www.avito.ru/lyantor/komnaty/komnata_207m_v_1-k_22et_2762806924</a>	<a href="https://www.avito.ru/lyantor/komnaty/komnata_201m_v_1-k_12et_2923727043">https://www.avito.ru/lyantor/komnaty/komnata_201m_v_1-k_12et_2923727043</a>
Цена предложения, руб.:		800 000,00	780 000,00	700 000,00
<b>Параметры, используемые в описании объекта оценки</b>				
Параметр: общая площадь, кв.м	24	20,2	20,7	20,1
Параметр: адрес	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нефтеюганский район, пгт. Пойковский, микр. 2, д. 33, ком. 17.	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Сургутский р-н, Лянтор, микрорайон Эстонских Дорожников, 4	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Сургутский р-н, Лянтор, микрорайон Эстонских Дорожников, 4	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Сургутский р-н, Лянтор, микрорайон Эстонских Дорожников, 4
<b>Корректировки</b>				
Корректировка на уторговывание, %:		14,00	14,00	14,00
Цена после уторговывания, руб.:		688 000,00	670 800,00	602 000,00
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	24	20,2	20,7	20,1
Цена за удельную единицу, руб.:		<b>34 059,41</b>	<b>32 405,80</b>	<b>29 950,25</b>
<b>Параметры, корректируемые по каждому объекту-аналогу в %</b>				
Параметр: этаж	2	1	2	1
корректировка на этаж		0,50	0,00	0,50
Параметр: этажность	2	2	2	2
Корректировка на этажность дома		0,00	0,00	0,00
Параметр: наличие балкона/лоджии	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
корректировка на балкон/лоджию		0,00	0,00	0,00
Параметр: санузел	раздельный	раздельный	раздельный	раздельный
корректировка на санузел		0,00	0,00	0,00
Параметр: состояние отделки объекта	Требуется косметического ремонта	Требуется косметического ремонта	Требуется косметического ремонта	Требуется косметического ремонта
корректировка на состояние отделки объекта		0,00	0,00	0,00
Параметр: наличие мебели	Без мебели	Без мебели	С мебелью	Без мебели
корректировка на мебель		0,00	-3,00	0,00
Итоговая корректировка в % на каждый аналог:		<b>0,50</b>	<b>-3,00</b>	<b>0,50</b>
Цена за удельную единицу после процентной корректировки, руб.:		<b>34 229,71</b>	<b>31 433,63</b>	<b>30 100,00</b>
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:				<b>31 921,11</b>
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:				<b>766 106,64</b>
<b>Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:</b>				<b>31 921,11</b>