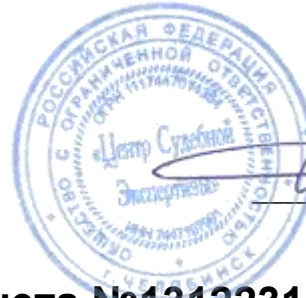




ООО «ЦЕНТР СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ»  
454014, г. Челябинск, ул. Ворошилова, д. 35, оф. 3-1  
8 (800) 550-10-92 | www.cse7.ru | e-mail: expertall@mail.ru  
ОГРН 1117447014354 ИНН 7447197991 КПП 745101001  
р/с 40702810938130000049 в Филиале «Екатеринбургский» АО  
«АЛЬФАБАНК» г. Екатеринбург, БИК 046577964, к/с 30101810100000000964



Утверждаю, директор

Шуховцев К.В.  
13.12.2023 г.

## Выписка из отчета №1312231125

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Квартира: общая площадь: 60.5 кв.м, адрес: Оренбургская область, г Новотроицк, ул Зеленая, д 65, кв 28, доля в праве: 1/5.

Дата оценки: 13.12.2023 г.

### Общая информация

<b>Заказчик</b>	♦ Мякишкова Юлия Николаевна
<b>Правообладатель</b>	♦ Ибатуллина Юлия Александровна
<b>Особенности проведения осмотра</b>	♦ Осмотр не производился, фотоматериалы предоставлены заказчиком.
<b>Исполнитель</b>	♦ ООО «Центр Судебной Экспертизы» <ul style="list-style-type: none"><li>• ОГРН 1117447014354, ИНН 7447197991</li><li>• Адрес регистрации: 454048, г. Челябинск, ул. Яблочкина, д. 3, пом. 1, каб. 2</li><li>• Адрес для корреспонденции: 454014, г. Челябинск, ул. Ворошилова, д. 35, оф. 3-1</li><li>• 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.</li><li>• 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).</li><li>• ООО «Центр Судебной Экспертизы» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.</li><li>• Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящей выписке из отчета об оценке.</li></ul>
<b>Оценщик</b>	♦ Шуховцев Кирилл Вячеславович <ul style="list-style-type: none"><li>• 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.</li><li>• 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.</li><li>• Высшее техническое образование, окончил Челябинскую государственную агроинженерную академию, квалификация – инженер.</li><li>• Высшее юридическое, окончил Южно-Уральский государственный университет, квалификация – бакалавр.</li><li>• Диплом о профессиональной переподготовке 743100168174 от</li></ul>



	<p>30.04.2020 г., выдан ФГБОУ ВО "Челябинский государственный университет" 08.10.2020 г.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Стаж работы в оценочной деятельности 7 лет.</li> <li>• Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» № 034549-2 сроком действия с 11.11.2022 по 11.11.2025 г.</li> <li>• Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 034548-1 сроком действия с 11.11.2022 по 11.11.2025 г.</li> <li>• Диплом о профессиональной переподготовке по направлению «Судебная оценочная экспертиза», выдан ЧОУ ДПО "Открытая академия профессионального образования", 2023 год, эксперт-оценщик.</li> <li>• Сертификат соответствия судебного эксперта » НИИ СЭИС № РОСС RU.32147.04БРЕ0.01.21969 по направлению «Судебная оценочная экспертиза».</li> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> <li>• Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящей выписке из отчета об оценке.</li> </ul>
--	---

### Основные факты и выводы

<b>Объект оценки</b>	♦	<b>Наименование параметра</b>	<b>Значение параметра</b>
		<b>Квартира</b>	
		кадастровый номер	56:42:0224004:517
		общая площадь	60.5 кв.м
		адрес	Оренбургская область, г Новотроицк, ул Зеленая, д 65, кв 28
		доля в праве	1/5
		этаж	5
		этажность	5
		материал стен дома	Панельные/блочные
		состояние отделки объекта	Требует косметического ремонта
<b>Дата оценки</b>	♦	13.12.2023 г.	
<b>Результаты оценки, полученные при использовании:</b>	♦	– доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 1 994 943,94 руб. – затратного подхода: не применялся	
<b>Согласование результатов</b>	♦	Не требуется в связи с использованием только одного подхода к оценке	
<b>Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки</b>	♦	<b>1 994 943,94 руб. (один миллион девятьсот девяносто четыре тысячи девятьсот сорок три рубля девятьсот четыре копейки)</b>	



Итоговая рыночная стоимость 1/5 доли в праве на объект оценки	♦ 398 988,79руб. (триста девяносто восемь тысяч девятьсот восемьдесят восемь рублей семьдесят девять копеек)
---	--

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 13.12.2023 г. составляет:


**1 994 943,94 руб.**

**(один миллион девятьсот девяносто четыре тысячи девятьсот сорок три рубля девяносто четыре копейки),**

включая стоимость 1/5 доли в праве на объект оценки:

**398 988,79руб.**

**(триста девяносто восемь тысяч девятьсот восемьдесят восемь рублей семьдесят девять копеек)**

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





## Приложение. Расчетная таблица.

Квартира				
Описание объекта оценки	Квартира: общая площадь: 60.5 кв.м, адрес: Оренбургская область, г Новотроицк, ул Зеленая, д 65, кв 28, доля в праве: 1/5.			
Параметры и корректировки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Информация о предложениях объектов-аналогов				
Дата предложения	Дата оценки: 13.12.2023 г.	14.11.2023 г.	22.11.2023 г.	02.12.2023 г.
Ссылка на объявление:		<a href="https://www.avito.ru/novotroitsk/kvartiry/3-k_kvartira_617_m_55_et_3620055776">https://www.avito.ru/novotroitsk/kvartiry/3-k_kvartira_617_m_55_et_3620055776</a>	<a href="https://www.avito.ru/novotroitsk/kvartiry/3-k_kvartira_539_m_15_et_3547003318">https://www.avito.ru/novotroitsk/kvartiry/3-k_kvartira_539_m_15_et_3547003318</a>	<a href="https://www.avito.ru/novotroitsk/kvartiry/3-k_kvartira_608_m_35_et_3432423092">https://www.avito.ru/novotroitsk/kvartiry/3-k_kvartira_608_m_35_et_3432423092</a>
Цена предложения, руб.:		2 450 000,00	1 850 000,00	1 900 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
Параметр: общая площадь, кв.м	60.5	61,7	53,9	60,8
Параметр: адрес	Оренбургская область, г Новотроицк, ул Зеленая, д 65, кв 28	Оренбургская область, Новотроицк, Уральская ул., 6А	Оренбургская область, Новотроицк, ул. Пушкина, 48А	Оренбургская область, Новотроицк, Зелёная ул., 75
Параметр: доля в праве	1/5			
Корректировки				
Корректировка на уторговывание, %:		4,00	4,00	4,00
Цена после уторговывания, руб.:		2 352 000,00	1 776 000,00	1 824 000,00
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	60.5	61,7	53,9	60,8
Цена за удельную единицу, руб.:		38 119,94	32 949,91	30 000,00
Параметры, корректируемые по каждому объекту-аналогу в %				
Параметр: этаж	5	5	1	3
корректировка на этаж		0,00	2,00	-3,00
Параметр: этажность	5	5	5	5
Корректировка на этажность дома		0,00	0,00	0,00
Параметр: материал стен дома	Панельные/блочные	Панельные/блочные	Панельные/блочные	Панельные/блочные
корректировка на тип дома		0,00	0,00	0,00
Параметр: состояние отделки объекта	Требуется косметического ремонта	Хорошее	Требуется косметического ремонта	Требуется косметического ремонта
корректировка на состояние отделки объекта		-5,00	0,00	0,00
Итоговая корректировка в % на каждый аналог:		-5,00	2,00	-3,00
Цена за удельную единицу после процентной корректировки, руб.:		36 213,94	33 608,91	29 100,00
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:				32 974,28
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:				1 994 943,94
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:				32 974,28