



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.  
29.12.2023 г.

## Выписка из отчета № 2912233108

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Комната: общая площадь: 8,5 кв.м, доля в праве: 80/100,  
адрес: Ивановская обл., г. Родники, мкрн Гагарина, д.24, кв.9.

Дата оценки: 29.12.2023 г.

### Общая информация

Заказчик	♦ Мякишкова Юлия Николаевна
Правообладатель	♦ Кирсанова Юлия Павловна
Особенности проведения осмотра	♦ Осмотр не производился, фотоматериалы предоставлены заказчиком.
Исполнитель	♦ 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>
Оценщик	♦ 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</li></ul>



	<p>университет, квалификация – бакалавр.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Диплом о профессиональной переподготовке 743100168174 от 30.04.2020 г., выдан ФГБОУ ВО "Челябинский государственный университет" 08.10.2020 г.</li> <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>Комната</b>	
		кадастровый номер	37:15:012308:564
		общая площадь	8,5 кв.м
		адрес	Ивановская обл., г. Родники, мкрн Гагарина, д.24, кв.9
		доля в праве	80/100
		этаж	3
		этажность	5
		материал стен дома	Кирпич
		состояние отделки объекта	Требует косметического ремонта
<b>Дата оценки</b>	♦	29.12.2023 г.	
<b>Результаты оценки, полученные при использовании:</b>	♦	– доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 307 404,97 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</b>	♦	<b>307 404,97 руб. (триста семь тысяч четыреста четыре рубля девяносто семь копеек)</b>	



объекта оценки на дату оценки	
Итоговая рыночная стоимость 80/100 доли в праве на объект оценки	♦ 245 923,98 руб. (двести сорок пять тысяч девятьсот двадцать три рубля девяносто восемь копеек)

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 29.12.2023 г. составляет:

**307 404,97 руб.**

*(триста семь тысяч четыреста четыре рубля девяносто семь копеек),*

включая стоимость 80/100 доли в праве на объект оценки:

**245 923,98 руб.**

*(двести сорок пять тысяч девятьсот двадцать три рубля девяносто восемь копеек).*

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





## Приложение. Расчетная таблица.

Комната					
Описание объекта оценки	Комната: общая площадь: 8,5 кв.м, адрес: Ивановская обл., г. Родники, мкрн Гагарина, д.24, кв.9, доля в праве: 80/100.				
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: 29.12.2023 г.	29.12.2023 г.	29.12.2023 г.	29.12.2023 г.	29.12.2023 г.
Ссылка на объявление:		<a href="https://www.avito.ru/ivanovskaya_oblast_rodniki/kvartiry/1-k_kvartira_29_m_15_et._3414632864">https://www.avito.ru/ivanovskaya_oblast_rodniki/kvartiry/1-k_kvartira_29_m_15_et._3414632864</a>	<a href="https://www.avito.ru/ivanovskaya_oblast_rodniki/kvartiry/1-k_kvartira_30_m_25_et._3168893408">https://www.avito.ru/ivanovskaya_oblast_rodniki/kvartiry/1-k_kvartira_30_m_25_et._3168893408</a>	<a href="https://ivanovo.domclick.ru/card/sale_flat_1866330311">https://ivanovo.domclick.ru/card/sale_flat_1866330311</a>	<a href="https://ivanovo.domclick.ru/card/sale_flat_1996402357">https://ivanovo.domclick.ru/card/sale_flat_1996402357</a>
Цена предложения, руб.:		1 100 000,00	1 200 000,00	1 100 000,00	1 500 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки					
Параметр: общая площадь, кв.м	8,5	29	30	28	28,2
Параметр: адрес	Ивановская обл., г. Родники, мкрн Гагарина, д.24, кв.9	Ивановская обл., Родниковский р-н, г. Родники, ул. Рябикова	Ивановская обл., Родниковский р-н, г. Родники, ул. Гагарина, 7	Ивановская обл., г. Родники, мкрн 60 лет Октября, 4	Ивановская обл., г.Родники, ул.Любимова, 34
Корректировки					
Корректировка на уторговывание, %:		11,00	11,00	11,00	11,00
Цена после уторговывания, руб.:		979 000,00	1 068 000,00	979 000,00	1 335 000,00
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	8,5	29	30	28	28,2
Цена за удельную единицу, руб.:		33 758,62	35 600,00	34 964,29	47 340,43
Параметры, корректируемые по каждому объекту-аналогу в %					
Параметр: этаж	3	1	2	1	3
корректировка на этаж		8,00	0,00	8,00	0,00
Параметр: этажность дома	5	5	5	5	4
Корректировка на этажность дома		0,00	0,00	0,00	0,00
Параметр: материал стен дома	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
корректировка на материал стен дома		0,00	0,00	0,00	0,00
Итоговая корректировка в % на каждый аналог:		8,00	0,00	8,00	0,00
Цена за удельную единицу после процентной корректировки, руб.:		36 459,31	35 600,00	37 761,43	47 340,43
Корректировки, на каждый объект-аналог в рублях					
денежная корректировка на состояние отделки объекта		-2 500,00	-2 500,00	-2 500,00	-5 000,00
Цена за удельную единицу после денежной корректировки, руб.:		33 959,31	33 100,00	35 261,43	42 340,43
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:					36 165,29
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:					307 404,97

