



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.
09.12.2023 г.

Выписка из отчета № 0912230765

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Квартира: общая площадь: 36,2 кв.м, доля в праве: 1/4,
адрес: Вологодская обл., р-н Шекснинский, пос. Подгорный, д. 3, кв. 9.

Дата оценки: 09.12.2023 г.

Общая информация

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



	<p>университет, квалификация – бакалавр.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Диплом о профессиональной переподготовке 743100168174 от 30.04.2020 г., выдан ФГБОУ ВО "Челябинский государственный университет" 08.10.2020 г. • Стаж работы в оценочной деятельности 7 лет. • Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» № 034549-2 сроком действия с 11.11.2022 по 11.11.2025 г. • Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 034548-1 сроком действия с 11.11.2022 по 11.11.2025 г. • Диплом о профессиональной переподготовке по направлению «Судебная оценочная экспертиза», выдан ЧОУ ДПО "Открытая академия профессионального образования", 2023 год, эксперт-оценщик. • Сертификат соответствия судебного эксперта » НИИ СЭИС № РОСС RU.32147.04БРЕ0.01.21969 по направлению «Судебная оценочная экспертиза». • 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. • 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. • 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. • Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящей выписке из отчета об оценке.
--	---

Основные факты и выводы

Объект оценки	♦	Наименование параметра	Значение параметра
		Квартира	
		кадастровый номер	35:23:0202036:712
		общая площадь	36,2 кв.м
		адрес	Вологодская обл., р-н Шекснинский, пос. Подгорный, д. 3, кв. 9
		доля в праве	1/4
		этаж	2
		этажность	2
		материал стен дома	Кирпич
		отопление	центральное
		состояние отделки объекта	местами требует косметического ремонта
Дата оценки	♦	09.12.2023 г.	
Результаты оценки, полученные при использовании:	♦	– доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 651 600,00 руб. – затратного подхода: не применялся	
Согласование результатов	♦	Не требуется в связи с использованием только одного подхода к оценке	
Итоговая величина	♦	651 600,00 руб. (шестьсот пятьдесят одна тысяча шестьсот	



рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки	рублей ноль копеек)
Итоговая рыночная стоимость 1/4 доли в праве на объект оценки	♦ 162 900,00 руб. (сто шестьдесят две тысячи девятьсот рублей ноль копеек)

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 09.12.2023 г. составляет:

651 600,00 руб.

(шестьсот пятьдесят одна тысяча шестьсот рублей ноль копеек),

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

162 900,00 руб.

(сто шестьдесят две тысячи девятьсот рублей ноль копеек).

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





Приложение. Расчетная таблица.

Квартира					
Описание объекта оценки	Квартира: общая площадь: 36,2 кв.м, адрес: Вологодская обл., р-н Шекснинский, пос. Подгорный, д. 3, кв. 9, 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: 09.12.2023 г.	09.12.2023 г.	09.12.2023 г.	09.12.2023 г.	09.12.2023 г.
Ссылка на объявление:		https://vologda.domclick.ru/card/sale_flat_685804971	https://vologda.domclick.ru/card/sale_flat_1661742336	https://vologda.domclick.ru/card/sale_flat_1748663463	https://vologda.domclick.ru/card/sale_flat_1442263218
Цена предложения, руб.:		600 000,00	650 000,00	750 000,00	700 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки					
Параметр: общая площадь, кв.м	36,2	40,3	37,3	43	35,6
Параметр: адрес	Вологодская обл., р-н Шекснинский, пос. Подгорный, д. 3, кв. 9	Вологодская обл., Шекснинский р-н, с/п Чёбсарское, пос. Чёбсара, ул. Батулиных,72	Вологодская обл., раб.пос. Шексна, мкрн Барбач, Зелёная ул., 11	Вологодская обл., Шекснинский р-н, с/п Железнодорожное, д. Пача, ул. Кузовлева, 2	Вологодская обл., раб.пос. Шексна, мкрн Барбач, Зелёная ул., 13
Корректировки					
Корректировка на уторговывание, %:		11,00	11,00	11,00	11,00
Цена после уторговывания, руб.:		534 000,00	578 500,00	667 500,00	623 000,00
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	36,2	40,3	37,3	43	35,6
Цена за удельную единицу, руб.:		13 250,62	15 509,38	15 523,26	17 500,00
Параметры, корректируемые по каждому объекту-аналогу в %					
корректировка на местоположение		-2,00	-5,00	0,00	-5,00
Параметр: этаж	2	1	1	1	1
корректировка на этаж		6,00	6,00	6,00	6,00
Параметр: этажность дома	2	2	2	2	2
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
Параметр: отопление	центральное	газовое	газовое	центральное	газовое
корректировка на отопление		2,00	2,00	0,00	2,00
Итоговая корректировка в % на каждый аналог:		6,00	3,00	6,00	3,00
Цена за удельную единицу после процентной корректировки,руб.:		14 045,66	15 974,66	16 454,66	18 025,00
Корректировки, на каждый объект-аналог в рублях					
денежная корректировка на состояние отделки объекта		2 500,00	2 500,00	0,00	2 500,00
Итоговая денежная корректировка на каждый аналог, руб.:		2 500,00	2 500,00	0,00	2 500,00
Цена за удельную единицу после денежной корректировки, руб.:		16 545,66	18 474,66	16 454,66	20 525,00
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:					18 000,00



Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:	651 600,00
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:	651 600,00