



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.  
02.02.2024 г.

## Выписка из отчета №0202240239

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Квартира: общая площадь: 44,6 кв.м, адрес: Томская область, г. Томск, ул. Карла Ильмера, д. 1, кв. 45, доля в праве: 1/6.

Дата оценки: 31.01.2024 г.

### Общая информация

Заказчик	♦ Миронова Вероника Олеговна
Правообладатель	♦ Чемякова Татьяна Алексеевна
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>Квартира</b>	
		кадастровый номер	70:21:0100039:6204
		общая площадь	44,6 кв.м
		адрес	Томская область, г. Томск, ул. Карла Ильмера, д. 1, кв. 45
		доля в праве	1/6
		этаж	5
		этажность	5
		материал стен дома	Панельные/блочные
		год постройки	1976 Дата
<b>Дата оценки</b>	♦	31.01.2024 г.	
<b>Результаты оценки, полученные при использовании:</b>	♦	– доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 4 026 689,59 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>4 026 689,59 руб. (четыре миллиона двадцать шесть тысяч шестьсот восемьдесят девять рублей пятьдесят девять</b>	



объекта оценки на дату оценки	копеек)
Итоговая рыночная стоимость 1/ 6 доли в праве на объект оценки	♦ 671 114,93руб. (шестьсот семьдесят одна тысяча сто четырнадцать рублей девяносто три копейки)

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 31.01.2024 г. составляет:

**4 026 689,59 руб.**

*(четыре миллиона двадцать шесть тысяч шестьсот восемьдесят девять рублей пятьдесят девять копеек),*

включая стоимость 1/ 6 доли в праве на объект оценки:

**671 114,93 руб.**

*(шестьсот семьдесят одна тысяча сто четырнадцать рублей девяносто три копейки)*

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





## Приложение. Расчетная таблица.

Квартира					
Описание объекта оценки	Квартира: общая площадь: 44,6 кв.м, адрес: Томская область, г. Томск, ул. Карла Ильмера, д. 1, кв. 45, доля в праве: 1/6.				
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: 31.01.2024 г.	12.01.2024 г.	13.01.2024 г.	22.01.2024 г.	16.01.2024 г.
Ссылка на объявление:		<a href="https://www.avito.ru/tomsk/kvartiry/2-k._kvartira_36_m_45_et._3890171262">https://www.avito.ru/tomsk/kvartiry/2-k._kvartira_36_m_45_et._3890171262</a>	<a href="https://www.avito.ru/tomsk/kvartiry/2-k._kvartira_495_m_25_et._3574139608">https://www.avito.ru/tomsk/kvartiry/2-k._kvartira_495_m_25_et._3574139608</a>	<a href="https://www.avito.ru/tomsk/kvartiry/2-k._kvartira_433_m_55_et._3661956180">https://www.avito.ru/tomsk/kvartiry/2-k._kvartira_433_m_55_et._3661956180</a>	<a href="https://www.avito.ru/tomsk/kvartiry/2-k._kvartira_437_m_35_et._3694039814">https://www.avito.ru/tomsk/kvartiry/2-k._kvartira_437_m_35_et._3694039814</a>
Телефон продавца:		89833401354	89138008646	89061984797	89830531268
Цена предложения, руб.:		3 700 000,00	5 150 000,00	3 950 000,00	3 800 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки					
Параметр: общая площадь, кв.м	44,6	36	49,5	43,3	43,7
Параметр: адрес	Томская область, г. Томск, ул. Карла Ильмера, д. 1, кв. 45	Томская обл., Томск, Ленинский район, мкр-н Каштак, мкр-н Каштак-1, ул. Карла Ильмера, 1 р-н Ленинский	Томская обл., Томск, Ленинский район, мкр-н Каштак, мкр-н Каштак-1, ул. Карла Ильмера, 17 р-н Ленинский	Томск, ул. Говорова, 24 р-н Ленинский	Томск, ул. Говорова, 36А р-н Ленинский
Параметр: доля в праве	1/6	100	100	100	100
Корректировки					
Корректировка на уторговывание, %:		4,00	4,00	4,00	4,00
Цена после уторговывания, руб.:		3 552 000,00	4 944 000,00	3 792 000,00	3 648 000,00
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	44,6	36	49,5	43,3	43,7
Цена за удельную единицу, руб.:		98 666,67	99 878,79	87 575,06	83 478,26
Параметры, корректируемые по каждому объекту-аналогу в %					
Параметр: этаж	5	4	2	5	3
корректировка на этаж		-3,00	-3,00	0,00	-3,00
Параметр:	5	5	5	5	5



этажность				
Корректировка на этажность дома	0,00	0,00	0,00	0,00
Итоговая корректировка в % на каждый аналог:	-3,00	-3,00	0,00	-3,00
Цена за удельную единицу после процентной корректировки, руб:	95 706,67	96 882,43	87 575,06	80 973,91
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:				90 284,52
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:				4 026 689,59
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:				90 284,52