



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.
11.02.2024 г.

Выписка из отчета №1202241204

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Квартира: общая площадь: 32,9 кв.м, адрес: Костромская обл., Нейский р-н., п. Еленский, ул. Центральная, д.18, кв. 3, доля в праве: 1/3.

Дата оценки: 11.02.2024 г.

Общая информация

Заказчик	♦ Мякишкова Юлия Николаевна
Правообладатель	♦ Мухина Снежанна Алексеевна
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	44:12:110102:89
		общая площадь	32,9 кв.м
		адрес	Костромская обл., Нейский р-н., п. Еленский, ул. Центральная, д.18, кв. 3
		доля в праве	1/3
		этаж	1
		этажность	1
		материал стен дома	деревянные, обложены кирпичом
Дата оценки	♦ 11.02.2024 г.		
Результаты оценки, полученные при использовании:	♦ – доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 329 102,32 руб. – затратного подхода: не применялся		
Согласование результатов	♦ Не требуется в связи с использованием только одного подхода к оценке		
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки	♦ 329 102,32 руб. (триста двадцать девять тысяч сто два рубля тридцать две копейки)		



Итоговая рыночная стоимость 1/3 доли в праве на объект оценки	♦ 109 700,77руб. (сто девять тысяч семьсот рублей семьдесят семь копеек)
---	--

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 11.02.2024 г. составляет:

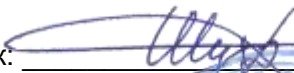
329 102,32 руб.

(триста двадцать девять тысяч сто два рубля тридцать две копейки),

включая стоимость 1/3 доли в праве на объект оценки:

109 700,77руб.

(сто девять тысяч семьсот рублей семьдесят семь копеек)

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





Приложение. Расчетная таблица.

Квартира				
Описание объекта оценки	Квартира: общая площадь: 32,9 кв.м, адрес: Костромская обл., Нейский р-н., п. Еленский, ул. Центральная, д.18, кв. 3, доля в праве: 1/3.			
Параметры и корректировки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Информация о предложениях объектов-аналогов				
Дата предложения	Дата оценки: 11.02.2024 г.	28.01.2024 г.	04.02.2024 г.	13.01.2024 г.
Ссылка на объявление:		https://www.avito.ru/neya/kvartiry/2-k_kvartira_40_m_11_et_1662943406	https://www.avito.ru/neya/kvartiry/2-k_kvartira_362_m_11_et_1903219455	https://www.avito.ru/antropovo/kvartiry/1-k_kvartira_26_m_11_et_3510360958
Цена предложения, руб.:		400 000,00	350 000,00	355 555,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
Параметр: общая площадь, кв.м	32,9	40	36,2	26
Параметр: адрес	Костромская обл., Нейский р-н., п. Еленский, ул. Центральная, д.18, кв. 3	Костромская обл., Нейский р-н, Нея, Речной пер., 12	Костромская обл., Нейский р-н, пос. Еленский, Центральная ул.	Костромская обл., Парфеньевский муниципальный округ, с. Парфеньево, 4-я Заречная ул., 10
Параметр: доля в праве	1/3			
Корректировки				
Корректировка на уторговывание, %:		10,00	10,00	10,00
Цена после уторговывания, руб.:		360 000,00	315 000,00	319 999,50
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	32,9	40	36,2	26
Цена за удельную единицу, руб.:		9 000,00	8 701,66	12 307,67
Параметры, корректируемые по каждому объекту-аналогу в %				
Параметр: этаж	1	1	1	1
корректировка на этаж		0,00	0,00	0,00
Параметр: этажность	1	1	1	1
Корректировка на этажность дома		0,00	0,00	0,00
Параметр: материал стен дома	деревянные, обложены кирпичом	Деревянные	Деревянные	Деревянные
корректировка на тип дома		0,00	0,00	0,00
Итоговая корректировка в % на каждый аналог:		0,00	0,00	0,00
Цена за удельную единицу после процентной корректировки, руб.:		9 000,00	8 701,66	12 307,67
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:				10 003,11
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:				329 102,32
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:				10 003,11