



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.
04.10.2023 г.

Выписка из отчета №0410230371

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Жилое помещение (квартира), адрес: Вологодская область, р-н.

Грязовецкий, пгт. Вохтога, ул. Строителей, д. 11, кв. 4.

Дата оценки: 04.10.2023 г.

Общая информация

Заказчик	♦ Мякишкова Юлия Николаевна член Ассоциация арбитражных управляющих "Меркурий" (ИНН: 425200647158, рег. номер 22153)
Особенности проведения осмотра	♦ Осмотр не производился, Заказчиком предоставлены фотографии объекта оценки.
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.• Высшее техническое образование, окончил Челябинскую государственную агроинженерную академию, квалификация – инженер.• Высшее юридическое, окончил Южно-Уральский государственный университет, квалификация – бакалавр.• Диплом о профессиональной переподготовке 743100168174 от



	<p>30.04.2020 г., выдан ФГБОУ ВО "Челябинский государственный университет" 08.10.2020 г.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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	35:28:0501001:921
		количество комнат	1
		общая площадь	31,1
		адрес	Вологодская область, р-н. Грязовецкий, пгт. Вохтога, ул. Строителей, д. 11, кв. 4
		этаж	1
		этажность	1
		материал стен дома	Дерево
		год постройки	1971
		сведения о правах	Общая долевая собственность
		ограничения/обременения	Запрещение регистрации № 35:28:0501001:921-35/065/2023-15 от 23.05.2023
Дата оценки	◆	04.10.2023 г.	
Результаты оценки, полученные при использовании:	◆	– доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 398 000,00 руб. – затратного подхода: не применялся	



Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 04.10.2023 г. составляет:

398 000,00 (Триста девяносто восемь тысяч) рублей.

Рыночная стоимость 3/4 долей в праве общей долевой собственности на объект оценки на 04.10.2023 г. составляет:

298 500,00 (Двести девяносто восемь тысяч пятьсот) рублей.

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





Приложение. Расчетная таблица.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4				
Адрес	Вологодская область, р-н. Грязовецкий, пгт. Вохтога, ул. Строителей, д. 11, кв. 4	Вологодская область, Грязовецкий муниципальный округ, рабочий пос. Вохтога, Колхозная ул., 101	0%	Костромская область, Буйский р-н, пос. Корега, ул. Октябрьской Революции, 1	0%	Костромская область, Буйский р-н, Центральное сельское поселение, с. Борок, Центральная ул., 41	0%	Ярославская область, Первомайский р-н, городское поселение Пречистое, рабочий пос. Пречистое, Железнодорожная ул., 5	0%
Цена предложения, руб.		650 000	600 000	450 000	550 000				
Цена 1 кв.м, руб.		13 374	12 685	15 306	14 398				
Уторговывание		-8,1%	-8,1%	-8,1%	-8,1%				
Скорректированная цена		12 291	11 658	14 066	13 232				
Материал стен дома	дерево	дерево	0%	дерево	0%	дерево	0%	дерево	0%
Этаж	1/1	1/1	0%	1/1	0%	1/1	0%	1/1	0%
Кол-во комнат	1	2	0%	2	0%	1	0%	2	0%
Общая площадь	31,1	48,6	0%	47,3	0%	29,4	0%	38,2	0%
Площадь кухни	нет данных	нет данных	0%	нет данных	0%	нет данных	0%	нет данных	0%
Сан. узел	присутствует	присутствует	0%	присутствует	0%	присутствует	0%	присутствует	0%
Отопление	присутствует	печное	0%	газ/печное	0%	газ/печное	0%	печное	0%
Дополнительные улучшения		отсутствуют	0%	отсутствуют	0%	отсутствуют	0%	отсутствуют	0%
Состояние отделки	Косметический	Косметический	0	Косметический	0	Косметический	0	Косметический	0
Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.		12 291	11 658	14 066	13 232				
Количество внесенных корректировок		2	2	2	2				
Вес		75%	75%	75%	75%				



Вес	0,2500	0,2500	0,2500	0,2500
Среднеарифметическое значение рыночной стоимости 1 кв.м. сопоставимых объектов, руб./кв.м.				12 812
Стоимость Объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб.				398 453
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. (округленно)				398 000