



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 |