



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.
22.02.2024 г.

Выписка из отчета №2202242796

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Квартира: общая площадь: 31,2 кв.м, адрес: Нижегородская область, г. Первомайск, ул. Магистральная, д 4, кв. 6, доля в праве: 3/20, кадастровый номер: 52:56:0600005:2661, количество комнат: 1.

Дата оценки: 22.02.2024 г.

Общая информация

Заказчик	♦ Мякишкова Юлия Николаевна
Правообладатель	♦ Кашаева Анна Юрьевна
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 –



	<p>инженер.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Высшее юридическое, окончил Южно-Уральский государственный университет, квалификация – бакалавр. • 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	52:56:0600005:2661
		количество комнат	1
		общая площадь	31,2 кв.м
		адрес	Нижегородская область, г. Первомайск, ул. Магистральная, д 4, кв. 6
		доля в праве	3/20
		этаж	2
		этажность	2
		материал стен дома	Кирпич
Дата оценки	♦	22.02.2024 г.	
Результаты оценки, полученные при использовании:	♦	– доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 1 082 101,80 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	♦ 1 082 101,80 руб. (один миллион восемьдесят две тысячи сто один рубль восемьдесят копеек)
Итоговая рыночная стоимость 3/ 20 доли в праве на объект оценки	♦ 162 315,27 руб. (сто шестьдесят две тысячи триста пятнадцать рублей двадцать семь копеек)

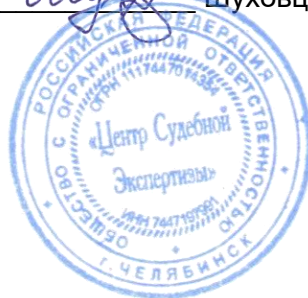
Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 22.02.2024 г. составляет:

1 082 101,80 руб.
(один миллион восемьдесят две тысячи сто один рубль восемьдесят копеек),

включая стоимость 3/ 20 доли в праве на объект оценки:

162 315,27 руб.
(сто шестьдесят две тысячи триста пятнадцать рублей двадцать семь копеек)

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





Приложение. Расчетная таблица.

Квартира				
Описание объекта оценки	Квартира: общая площадь: 31,2 кв.м, адрес: Нижегородская область, г. Первомайск, ул. Магистральная, д 4, кв. 6, доля в праве: 3/20, кадастровый номер: 52:56:0600005:2661, количество комнат: 1.			
Параметры и корректировки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Информация о предложениях объектов-аналогов				
Дата предложения	Дата оценки: 22.02.2024 г.	22.02.2024 г.	22.02.2024 г.	22.02.2024 г.
Ссылка на объявление:		https://nn.move.ru/objects/prodaetsya_1-komnatnaya_kvartira_ploschadyu_365_kvm_nije_gorodskaya_pervomaysk_ul_mochalina_24b_69_18001986/	https://nn.domclick.ru/card/sale_flat_1795021_168	https://nn.move.ru/objects/prodaetsya_1-komnatnaya_kvartira_ploschadyu_276_kvm_nije_gorodskaya_pervomaysk_ul_mochalina_24b_69_18003098/
Цена предложения, руб.:		1 300 000,00	1 200 000,00	1 050 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
Параметр: количество комнат	1	1	1	1
Параметр: общая площадь, кв.м	31,2	36,5	31	27,6
Параметр: адрес	Нижегородская область, г. Первомайск, ул. Магистральная, д 4, кв. 6	Нижегородская область, Первомайск, улица Мочалина, 24Б	Нижегородская область, Первомайск, улица Мира, 22	Нижегородская область, Первомайск, улица Мочалина, 24Б
Корректировки				
Корректировка на уторговывание, %:		8,10	8,10	8,10
Цена после уторговывания, руб.:		1 194 700,00	1 102 800,00	964 950,00
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	31,2	36,5	31	27,6
Цена за удельную единицу, руб.:		32 731,51	35 574,19	34 961,96
Параметры, корректируемые по каждому объекту-аналогу в %				
Параметр: этаж	2	2	1	3
корректировка на этаж		-2,00	6,00	-2,00
Параметр:	2	5	2	5



этажность				
Корректировка на этажность дома		0,00	0,00	0,00
Параметр: материал стен дома	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
корректировка на тип дома		0,00	0,00	0,00
Итоговая корректировка в % на каждый аналог:		-2,00	6,00	-2,00
Цена за удельную единицу после процентной корректировки, руб:		32 076,88	37 708,64	34 262,72
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:				34 682,75
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:				1 082 101,80
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:				1 082 101,80