



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.  
28.02.2024 г.

## Выписка из отчета №2802243317

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Квартира: общая площадь: 65,7 кв.м, адрес: Костромская область, г  
Кострома, ул Водяная, д 65, кв 2, доля в праве: 15/66.

Дата оценки: 28.02.2024 г.

### Общая информация

Заказчик	♦ Мякишкова Юлия Николаевна
Правообладатель	♦ Антонюк Ольга Александровна
Особенности проведения осмотра	♦ Осмотр не производился, фотоматериалы не предоставлены. Для оценки принято типичное состояние объекта оценки.
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	44:27:020328:39
		общая площадь	65,7 кв.м
		адрес	Костромская область, г Кострома, ул Водяная, д 65, кв 2
		доля в праве	15/66
		этаж	1
		этажность	1
		материал стен дома	Деревянные
<b>Дата оценки</b>	♦	28.02.2024 г.	
<b>Результаты оценки, полученные при использовании:</b>	♦	– доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 3 879 776,19 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 объекта оценки на дату оценки</b>	♦	<b>3 879 776,19 руб. (три миллиона восемьсот семьдесят девять тысяч семьсот семьдесят шесть рублей девятнадцать копеек)</b>	



Итоговая рыночная стоимость 15/ 66 доли в праве на объект оценки	♦ 881 767,32руб. (восемьсот восемьдесят одна тысяча семьсот шестьдесят семь рублей тридцать две копейки)
--	--

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 28.02.2024 г. составляет:


**3 879 776,19 руб.**

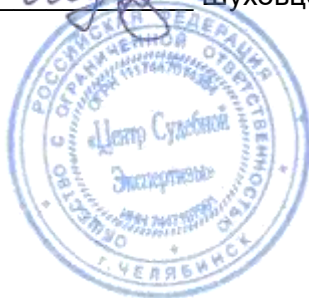
**(три миллиона восемьсот семьдесят девять тысяч семьсот семьдесят шесть рублей девятнадцать копеек),**

включая стоимость 15/ 66 доли в праве на объект оценки:

**881 767,32руб.**

**(восемьсот восемьдесят одна тысяча семьсот шестьдесят семь рублей тридцать две копейки)**

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





## Приложение. Расчетная таблица.

Квартира				
Описание объекта оценки	Квартира: общая площадь: 65,7 кв.м, адрес: Костромская область, г Кострома, ул Водяная, д 65, кв 2, доля в праве: 15/66.			
Параметры и корректировки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Информация о предложениях объектов-аналогов				
Дата предложения	Дата оценки: 28.02.2024 г.	22.02.2024 г.	29.01.2024 г.	28.02.2024 г.
Ссылка на объявление:		<a href="https://www.avito.ru/kostroma/kvartiry/2-k_kvartira_568_m_11_et_3751562650">https://www.avito.ru/kostroma/kvartiry/2-k_kvartira_568_m_11_et_3751562650</a>	<a href="https://www.avito.ru/kostroma/kvartiry/2-k_kvartira_41_m_11_et_3558959436">https://www.avito.ru/kostroma/kvartiry/2-k_kvartira_41_m_11_et_3558959436</a>	<a href="https://www.avito.ru/kostroma/kvartiry/2-k_kvartira_417_m_11_et_3897954523">https://www.avito.ru/kostroma/kvartiry/2-k_kvartira_417_m_11_et_3897954523</a>
Цена предложения, руб.:		3 699 000,00	2 590 000,00	2 750 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
Параметр: общая площадь, кв.м	65,7	56,8	41	41,7
Параметр: адрес	Костромская область, г Кострома, ул Водяная, д 65, кв 2	Костромская обл., Кострома, посёлок Первомайский, Водяная ул., 92	Кострома, ул. Просвещения, 53	Костромская обл., Кострома, Центральная ул., 10
Параметр: доля в праве	15/66			
Корректировки				
Корректировка на уторговывание, %:		5,00	5,00	5,00
Цена после уторговывания, руб.:		3 514 050,00	2 460 500,00	2 612 500,00
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	65,7	56,8	41	41,7
Цена за удельную единицу, руб.:		61 867,08	60 012,20	62 649,88
Параметры, корректируемые по каждому объекту-аналогу в %				
корректировка на общую площадь		-2,00	-5,00	-5,00
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	Деревянные	Деревянные	Деревянные
корректировка на тип дома		0,00	0,00	0,00
Итоговая корректировка в % на каждый аналог:		-2,00	-5,00	-5,00
Цена за удельную единицу после процентной корректировки, руб.:		60 629,74	57 011,59	59 517,39
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:				59 052,91
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:				3 879 776,19
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:				59 052,91