



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.  
20.10.2023 г.

## Выписка из отчета № 2010232231

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Квартира: общая площадь: 44,1 кв.м, доля в праве: 1/100, адрес:  
Республика Татарстан, г. Елабуга, пр-кт Нефтяников, д. 20, кв. 21.

Дата оценки: 20.10.2023 г.

### Общая информация

<b>Заказчик</b>	♦ Мякишкова Юлия Николаевна
<b>Правообладатель</b>	♦ Гуськова Екатерина Александровна
<b>Особенности проведения осмотра</b>	♦ Осмотр не производился, фотоматериалы предоставлены заказчиком.
<b>Исполнитель</b>	♦ 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>
<b>Оценщик</b>	♦ 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>• Высшее техническое образование, окончил Челябинскую государственную агроинженерную академию, квалификация – инженер.</li><li>• Высшее юридическое, окончил Южно-Уральский государственный университет, квалификация – бакалавр.</li><li>• Диплом о профессиональной переподготовке 743100168174 от 30.04.2020 г., выдан ФГБОУ ВО "Челябинский государственный университет" 08.10.2020 г.</li></ul>



	<ul style="list-style-type: none"><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

Объект оценки	♦	<b>Наименование параметра</b>	<b>Значение параметра</b>
		<b>Квартира</b>	
		кадастровый номер	16:47:011007:876
		общая площадь	44,1 кв.м
		адрес	Республика Татарстан, г. Елабуга, пр-кт Нефтяников, д. 20, кв. 21
		доля в праве	1/100
		этаж	2
		этажность	5
		материал стен дома	Кирпич
		состояние отделки объекта	Требует косметического ремонта
		наличие мебели	Без мебели
<b>Дата оценки</b>	♦ 20.10.2023 г.		
<b>Результаты оценки, полученные при использовании:</b>	♦ – доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 2 416 887,71 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>2 416 887,71 руб. (два миллиона четыреста шестнадцать тысяч восемьсот восемьдесят семь рублей семьдесят одна копейка)</b>		



Итоговая рыночная стоимость 1/100 доли в праве на объект оценки	♦ 24 168,88 руб. (двадцать четыре тысячи сто шестьдесят восемь рублей восемьдесят восемь копеек)
---	--

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 20.10.2023 г. составляет:

**2 416 887,71 руб.**

**(два миллиона четыреста шестнадцать тысяч восемьсот восемьдесят семь рублей семьдесят одна копейка),**

включая стоимость 1/100 доли в праве на объект оценки:

**24 168,88 руб.**

**(двадцать четыре тысячи сто шестьдесят восемь рублей восемьдесят восемь копеек).**

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





## Приложение. Расчетная таблица.

Квартира					
Описание объекта оценки	Квартира: общая площадь: 44,1 кв.м, адрес: Республика Татарстан, г. Елабуга, пр-кт Нефтяников, д. 20, кв. 21, доля в праве: 1/100.				
Параметры и корректировки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Информация о предложениях объектов-аналогов					
Дата предложения	Дата оценки: 20.10.2023 г.	20.10.2023 г.	20.10.2023 г.	20.10.2023 г.	20.10.2023 г.
Ссылка на объявление:		<a href="https://www.avito.ru/elabuga/kvartiry/1-k_kvartira_45_m_55_et_27_37692563">https://www.avito.ru/elabuga/kvartiry/1-k_kvartira_45_m_55_et_27_37692563</a>	<a href="https://www.avito.ru/elabuga/kvartiry/2-k_kvartira_46_m_55_et_3609801768">https://www.avito.ru/elabuga/kvartiry/2-k_kvartira_46_m_55_et_3609801768</a>	<a href="https://www.avito.ru/elabuga/kvartiry/2-k_kvartira_46_m_55_et_34_06843731">https://www.avito.ru/elabuga/kvartiry/2-k_kvartira_46_m_55_et_34_06843731</a>	<a href="https://www.avito.ru/elabuga/kvartiry/2-k_kvartira_46_m_25_et_34395_31633">https://www.avito.ru/elabuga/kvartiry/2-k_kvartira_46_m_25_et_34395_31633</a>
Цена предложения, руб.:		2 850 000,00	3 000 000,00	3 050 000,00	3 050 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки					
Параметр: общая площадь, кв.м	44,1	45	46	46	46
Параметр: адрес	Республика Татарстан, г. Елабуга, пр-кт Нефтяников, д. 20, кв. 21	Республика Татарстан, г. Елабуга, пр-кт Нефтяников, д. 35	Республика Татарстан, г. Елабуга, пр-кт Нефтяников, д. 31	Республика Татарстан, г. Елабуга, пр-кт Нефтяников, д. 31	Республика Татарстан, г. Елабуга, ул. Галиаскара Камала, 31
Корректировки					
Корректировка на уторговывание, %:		7,00	7,00	7,00	7,00
Цена после уторговывания, руб.:		2 650 500,00	2 790 000,00	2 836 500,00	2 836 500,00
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	44,1	45	46	46	46
Цена за удельную единицу, руб.:		58 900,00	60 652,17	61 663,04	61 663,04
Параметры, корректируемые по каждому объекту-аналогу в %					
Параметр: этаж	2	5	5	5	2
корректировка на этаж		2,00	2,00	2,00	0,00
Параметр: этажность	5	5	5	5	5
Корректировка на этажность дома		0,00	0,00	0,00	0,00
Параметр: материал стен дома	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
корректировка на тип дома		0,00	0,00	0,00	0,00
Параметр: наличие мебели	Без мебели	Частично меблированная	Без мебели	Частично меблированная	Частично меблированная
корректировка на мебель		-9,00	0,00	-8,00	-9,00
Итоговая корректировка в % на каждый аналог:		-7,00	2,00	-6,00	-9,00
Цена за удельную единицу после процентной корректировки, руб.:		54 777,00	61 865,21	57 963,26	56 113,37
Корректировки, на каждый объект-аналог в рублях					
денежная корректировка на состояние отделки объекта		-2 500,00	-2 000,00	-2 500,00	-4 500,00
Итоговая денежная корректировка на каждый аналог, руб.:		-2 500,00	-2 000,00	-2 500,00	-4 500,00
Цена за удельную единицу после денежной корректировки, руб.:		52 277,00	59 865,21	55 463,26	51 613,37
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:					54 804,71



---

Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:	<b>2 416 887,71</b>
<b>Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:</b>	<b>2 416 887,71</b>