



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.
23.01.2024 г.

Выписка из отчета № 2301241572

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Жилое помещение (квартира), адрес:

Российская Федерация, Тюменская область, город Тюмень, улица Велижанская, дом 70,
корпус 1, квартира 117.

Дата оценки: 23.01.2024 г.

Общая информация

Заказчик	♦ Сергиенко Светлана Данисовна член Ассоциация арбитражных управляющих "Меркурий" (ИНН: 744201856386, рег. номер 22154)
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.



	<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	72:23:0105001:11671
		количество комнат	1
		общая площадь	43,3
		адрес	Российская Федерация, Тюменская область, город Тюмень, улица Велижанская, дом 70, корпус 1, квартира 117
		этаж	14
		этажность	16
		материал стен дома	Монолит
		год постройки	2017 ЖК Заречный
		сведения о правах	Общая долевая собственность
		ограничения/обременения	Данные отсутствуют
Дата оценки	◆ 23.01.2024 г.		



**Результаты оценки,
полученные при
использовании:**

- ♦ – доходного подхода: не применялся
- сравнительного подхода: **4 287 000,00 руб.**
- затратного подхода: не применялся

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 23.01.2024 г. составляет:

4 287 000,00 (Четыре миллиона двести восемьдесят семь тысяч) рублей.

Рыночная стоимость 1/5 доли в праве общей долевой собственности на объект оценки на 23.01.2024 г. составляет:

857 400,00 (Восемьсот пятьдесят семь тысяч четыреста) 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	Российская Федерация, Тюменская область, город Тюмень, улица Велижанская, дом 70, корпус 1, квартира 117	Тюменская область, Тюмень, Центральный, мкр. СМП, Велижанская ул., 66к1	0%	Тюменская область, Тюмень, Центральный, мкр. СМП, ул. Ветеранов Труда, 9Ак3	0%	Тюменская область, Тюмень, Центральный, мкр. СМП, ул. Ветеранов Труда, 9А	0%	Тюменская область, Тюмень, Центральный, мкр. СМП, ул. Ветеранов Труда, 9А	0%
Цена предложения, руб.		4 700 000		3 645 000		3 630 000		3 570 000	
Цена 1 кв.м, руб.		94 000		107 840		105 217		109 846	
Уторговывание		-5,0%		-5,0%		-5,0%		-5,0%	
Скорректированная цена		89 300		102 448		99 957		104 354	
Материал стен дома	монолит	монолит	0%	монолит	0%	монолит	0%	монолит	0%
Этаж	14/16	2/19	0%	13/17	0%	11/17	0%	2/17	0%
Кол-во комнат	нет данных	1	0%	1	0%	1	0%	1	0%
Общая площадь	43,3	50,0	0%	33,8	0%	34,5	0%	32,5	0%
Передаваемые права	собственность	собственность	0%	собственность	0%	собственность	0%	собственность	0%
Сан. узел	совмещённый	совмещённый	0%	совмещённый	0%	совмещённый	0%	совмещённый	0%
Летние помещения	нет данных	балкон	0%	балкон	0%	балкон	0%	балкон	0%
Дополнительные улучшения		отсутствует	0%	отсутствует	0%	отсутствует	0%	отсутствует	0%
Состояние отделки	Без отделки	Без отделки	0	Без отделки	0	Без отделки	0	Без отделки	0
Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.		89 300		102 448		99 957		104 354	
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.								99 015	
Стоимость Объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб.								4 287 350	
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. (округленно)								4 287 000	