



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.
10.11.2023 г.

Выписка из отчета № 1011231010

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Квартира: общая площадь: 53,3 кв.м, доля в праве: 3/10, адрес:
Республика Татарстан, г. Казань, ул. Вишневского, д.61, кв.81.

Дата оценки: 10.11.2023 г.

Общая информация

Заказчик	♦ Мякишкова Юлия Николаевна
Правообладатель	♦ Ситникова Светлана 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.• 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 30.04.2020 г., выдан ФГБОУ ВО "Челябинский государственный университет" 08.10.2020 г.



	<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	16:50:011204:502
		общая площадь	53,3 кв.м
		адрес	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Вишневского, д.61, кв.81
		доля в праве	3/10
		этаж	8
		этажность	9
		материал стен дома	Кирпич
		состояние отделки объекта	Современный
		наличие мебели	Без мебели
Дата оценки	♦ 10.11.2023 г.		
Результаты оценки, полученные при использовании:	♦ – доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 5 050 988,36 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	♦ 5 050 988,36 руб. (пять миллионов пятьдесят тысяч девятьсот восемьдесят восемь рублей тридцать шесть копеек)		



Итоговая рыночная стоимость 3/10 доли в праве на объект оценки	♦ 1 515 296,51 руб. (один миллион пятьсот пятнадцать тысяч двести девяносто шесть рублей пятьдесят одна копейка)
--	--

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 10.11.2023 г. составляет:

5 050 988,36 руб.

(пять миллионов пятьдесят тысяч девятьсот восемьдесят восемь рублей тридцать шесть копеек),

включая стоимость 3/10 доли в праве на объект оценки:

1 515 296,51 руб.

(один миллион пятьсот пятнадцать тысяч двести девяносто шесть рублей пятьдесят одна копейка).

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





Приложение. Расчетная таблица.

Квартира					
Описание объекта оценки	Квартира: общая площадь: 53,3 кв.м, адрес: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Вишневского, д.61, кв.81, доля в праве: 3/10.				
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:10.11.2023 г.	10.11.2023 г.	10.11.2023 г.	10.11.2023 г.	10.11.2023 г.
Ссылка на объявление:		https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/4-k_kvartira_744_m_69_et._2877974906	https://kazan.cian.ru/sale/flat/293829582/	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/3-k_kvartira_615_m_89_et._3501786590	https://kazan.cian.ru/sale/flat/292468235/
Цена предложения, руб.:		7 799 000,00	6 400 000,00	6 450 000,00	5 790 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки					
Параметр: общая площадь, кв.м	53,3	74,4	60,9	61,5	50
Параметр: адрес	Республика Татарстан, г.Казань, ул. Вишневского, д.61,кв.81	Республика Татарстан, г. Казань, Вахитовский р-н, Дачная ул., 9	Республика Татарстан, г. Казань, Вахитовский р-н, ул.Дачная,5	Республика Татарстан, г. Казань, Вахитовский р-н, Дачная ул., 3	Республика Татарстан, г. Казань, ул.Дачная,3
Корректировки					
Корректировка на уторговывание, %:		7,00	7,00	7,00	7,00
Цена после уторговывания, руб.:		7 253 070,00	5 952 000,00	5 998 500,00	5 384 700,00
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	53,3	74,4	60,9	61,5	50
Цена за удельную единицу, руб.:		97 487,50	97 733,99	97 536,59	107 694,00
Параметры, корректируемые по каждому объекту-аналогу в %					
Параметр: этаж	8	6	4	8	2
корректировка на этаж		0,00	0,00	0,00	0,00
Параметр: этажность	9	9	9	9	9
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	Без мебели	Частично меблированная	Частично меблированная	С мебелью
корректировка на мебель		0,00	-8,00	-8,00	-10,00
Итоговая корректировка в % на каждый аналог:		0,00	-8,00	-8,00	-10,00
Цена за удельную единицу после процентной корректировки, руб.:		97 487,50	89 915,27	89 733,66	96 924,60
Корректировки, на каждый объект-аналог в рублях					
денежная корректировка на состояние отделки объекта		0,00	2 500,00	2 500,00	0,00
Итоговая денежная корректировка на каждый аналог, руб.:		0,00	2 500,00	2 500,00	0,00
Цена за удельную единицу после денежной корректировки, руб.:		97 487,50	92 415,27	92 233,66	96 924,60



Средняя стоимость удельной единицы, руб.:	94 765,26
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:	5 050 988,36
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:	5 050 988,36