



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.
25.07.2023 г.

Выписка из отчета № 0904230537-2

об определении ориентировочной рыночной стоимости

Объект оценки: Квартира: общая площадь: 34,7 кв.м, количество комнат: 1,
адрес: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Юлиуса Фучика, д. 52, кв. 41,
доля в праве: 1/4, кадастровый номер: 16:50:160503:2935.

Сведения об оценщике

ФИО	Шуховцев Кирилл Вячеславович
Номер контактного телефона	88005501092
Почтовый адрес	454014, г. Челябинск, ул. Ворошилова, дом 35, офис 3-1
Адрес электронной почты	expertall@mail.ru
Информация о членстве в СРО	Ассоциация «МСО»
Сведения о квалификационных аттестатах оценщика	По направлению "Оценка недвижимости", №034548-1 от 11.11.2022г. По направлению "Оценка движимого имущества", №034549-2 от 11.11.2022г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис №221900-035-000022 от 25.11.2022г., срок действия полиса: 01.12.2022 - 30.11.2023гг.

Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Организационно-правовая форма	общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью "Центр Судебной Экспертизы"
ОГРН, дата присвоения ОГРН	1117447014354, 22.09.2011г.
Место нахождения	454048, Челябинская обл, Челябинск г, Яблочкина ул, дом № 3, помещение 1, кабинет 2
Сведения о страховании ответственности	Полис №221900-035-000017, выданный ПАО "САК "ЭНЕРГОГАРАНТ" 06.09.2022г., срок действия полиса: 29.09.2022 - 28.09.2023гг.

Сведения о заказчике и правообладателе объекта оценки

Заказчик	Стоян Роман Сергеевич
Правообладатель	Мухин Егор Сергеевич

Основные параметры объекта оценки

Наименование параметра	Значение параметра
Квартира	
количество комнат	1
общая площадь	34,7 кв.м
адрес	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Юлиуса Фучика, д. 52, кв. 41
доля в праве	1/4
этаж	2
этажность	9
материал стен дома	Панельные/блочные
кадастровый номер	16:50:160503:2935
состояние отделки объекта	Требуется косметического ремонта

Особенности проведения осмотра

Осмотр не производился, фотоматериалы предоставлены заказчиком.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

- доходным подходом, руб.: 0,00
- сравнительным подходом: 3 795 426,32 руб.
- затратным подходом, руб.: 0,00

Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость: 109 378,28 руб./кв.м.

Результатом оценки является величина рыночной стоимости объекта оценки, определенная по состоянию на 25.07.2023 г. в размере:

3 795 426,32 руб. (три миллиона семьсот девяносто пять тысяч четыреста двадцать шесть рублей тридцать две копейки).

Стоимость 1/4 доли в праве на объект оценки:

948 856,58 руб. (девятьсот сорок восемь тысяч восемьсот пятьдесят шесть рублей пятьдесят восемь копеек).

Оценщик: _____ Шуховцев Кирилл Вячеславович



Квартира					
Описание объекта оценки	Квартира: общая площадь: 34,7 кв.м, адрес: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Юлиуса Фучика, д. 52, кв. 41, доля в праве: 1/4, кадастровый номер: 16:50:160503:2935, количество комнат: 1.				
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: 25.07.2023 г.	25.07.2023 г.	25.07.2023 г.	25.07.2023 г.	25.07.2023 г.
Ссылка на объявление:		https://kazan.cian.ru/sale/flat/289342227/	https://kazan.cian.ru/sale/flat/288620077/	https://kazan.cian.ru/sale/flat/281202535/	https://kazan.domclick.ru/carsale_flat_1759070608
Цена предложения, руб.:		2 399 000,00	4 600 000,00	3 000 000,00	4 600 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки					
Параметр: количество комнат	1	1	1	1	1
Параметр: общая площадь, кв.м	34,7	21	38,5	25	37,3
Параметр: адрес	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Юлиуса Фучика, д. 52, кв. 41	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Академика Завойского, 12	Республика Татарстан, г. Казань, р-н Приволжский, мкрн 9,10,11, Горки-2	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Академика Завойского, 12	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Юлиуса Фучика, 62
Корректировки					
Корректировка на уторговывание, %:		8,10	8,10	8,10	8,10
Цена после уторговывания, руб.:		2 204 681,00	4 227 400,00	2 757 000,00	4 227 400,00
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	34,7	21	38,5	25	37,3
Цена за удельную единицу, руб.:		104 984,81	109 802,60	110 280,00	113 335,12
Параметры, корректируемые по каждому объекту-аналогу в %					
корректировка на общую площадь		-3,00	0,00	-3,00	0,00
Параметр: этаж	2	1	7	1	6
корректировка на этаж		7,00	0,00	7,00	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	Панельные/блочные	Панельные/блочные	Панельные/блочные	Панельные/блочные	Панельные/блочные
корректировка на тип дома		0,00	0,00	0,00	0,00
Итоговая корректировка в % на каждый аналог:		4,00	0,00	4,00	0,00
Цена за удельную единицу после процентной корректировки, руб.:		109 184,20	109 802,60	114 691,20	113 335,12
Корректировки, на каждый объект-аналог в рублях					
денежная корректировка на состояние отделки объекта		-2 500,00	-2 500,00	-2 500,00	-2 000,00
Итоговая денежная корректировка на каждый аналог, руб.:		-2 500,00	-2 500,00	-2 500,00	-2 000,00
Цена за удельную единицу после денежной корректировки, руб.:		106 684,20	107 302,60	112 191,20	111 335,12
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:					109 378,28
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:					3 795 426,32
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:					3 795 426,32



Фото №1. Общий вид дома



Фото №2. Общий вид дома



Фото №3. Адрес

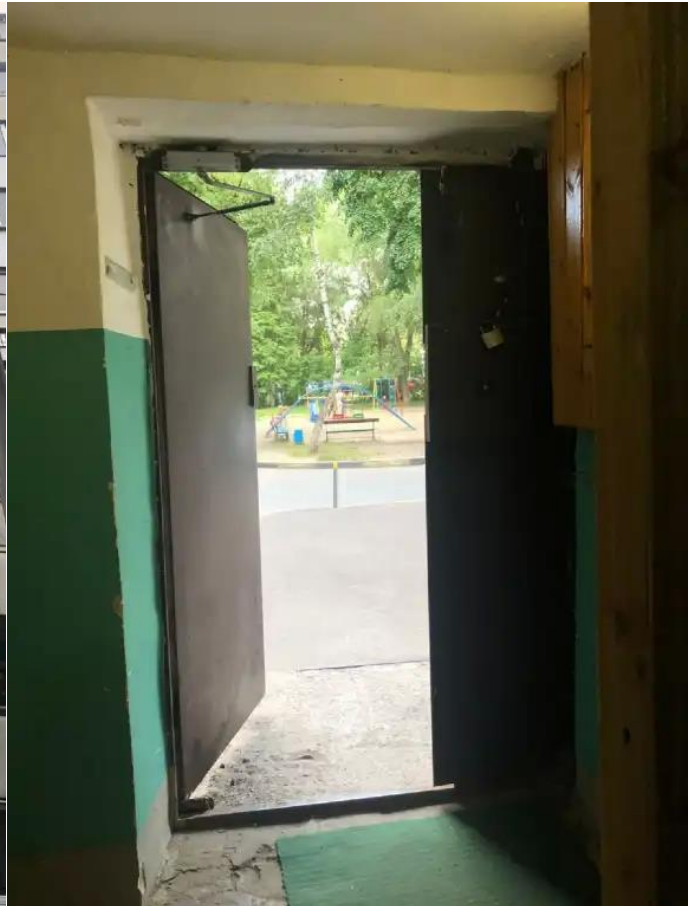


Фото №4. Дверь подъезда



Фото №5. Подъезд



Фото №6. Вид из окна



Фото №7. Балкон



Фото №8. Балкон



Фото №9. Входная дверь



Фото №10. Коридор



Фото №11. Кухня



Фото №12. Кухня



Фото №13. Кухня

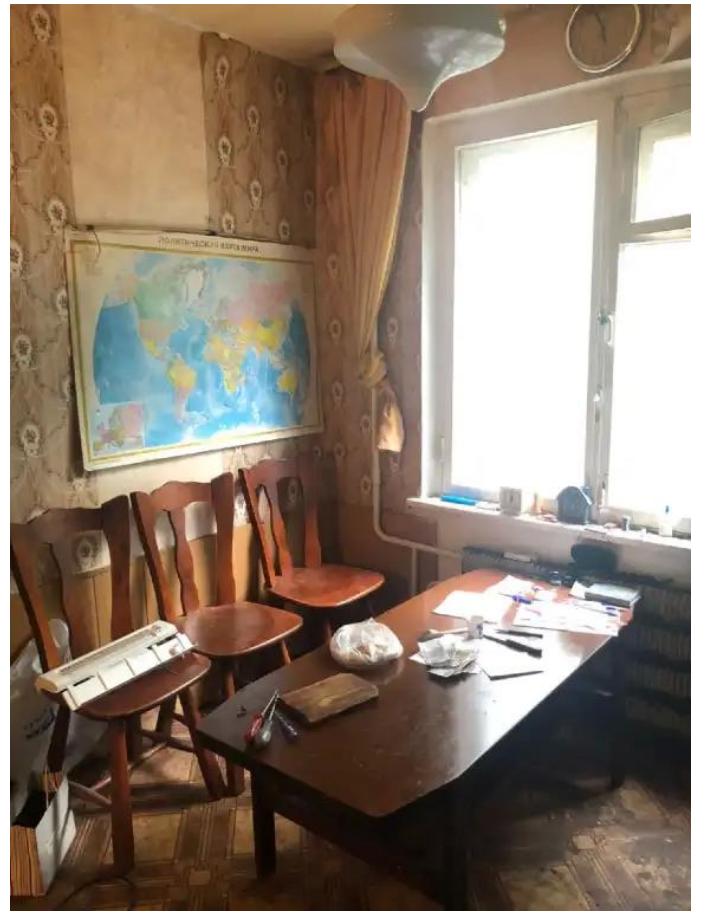


Фото №14. Кухня



Фото №15. Комната



Фото №16. Туалет

ТАТАРСТАН РЕСПУБЛИКАСЫ
Гражданнарның торакларың хосусыйлаштыру турында килешү

РЕСПУБЛИКА ТАТАРСТАН
Договор на передачу жилого помеще-
ния в собственность граждан

г.Казань
(населенный пункт)

10. сентябрь 1995 г.
(дата)

ПРИВОЛЖСКИЙ ПТЖХ ЖЭУ N 46
(наименование жилищно-коммунального предприятия)

от имени СОВЕТА НАРОДНЫХ ДЕПУТАТОВ ПРИВОЛЖСКОГО РАЙОНА
(наименование местного Совета народных депутатов)

в лице НАЧАЛЬНИКА МИШИНА АНАТОЛИЯ АЛЕКСЕЕВИЧА

действующего на основании ПОЛОЖЕНИЯ
(положения, доверенности)

именуемый в дальнейшем
«Продавец» и гр. МУХИНА ТАТЬЯНА ВАСИЛЬБЕНА
(указать номер и дату выдачи доверенности)
(фамилия, имя, отчество)

именуемый в дальнейшем «Покупатель», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. «Продавец» передал в собственность, а «Покупатель» приобрел жилое помещение, состоящее из одной комнат(ы) общей площадью 34.70 кв. м. по адресу: ул.ЮЛИУСА ФУЧИКА д.52 кв.41

2. Жилое помещение передано в совместную собственность проживающим в нем гражданам: МУХИНА ТАТЬЯНА ВАСИЛЬБЕНА
МУХИН ЕГОР СЕРГЕЕВИЧ
МУХИН МАТВЕЙ СЕРГЕЕВИЧ
МУХИН СЕРГЕЙ ГЕОРГИЕВИЧ

3. «Покупатель» приобретает право собственности (владения, пользования, распоряжения) на жилое помещение с момента подписания настоящего договора.

4. Пользование жилым помещением производится «Покупателем» применительно к Правилам пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории, установленным законодательством, действующим на территории Республики Татарстан.

5. «Покупатель» осуществляет за свой счет эксплуатацию и ремонт жилого помещения с соблюдением существующих единых правил и норм на условиях, определенных для домов государственного и коммунального жилищного фонда, а также возмещает соразмерно занимаемой площади расходы, связанные с техническим обслуживанием и ремонтом, в том числе капитальным, всего дома, придомовой территории и объектов благоустройства. «Покупатель» участвует в общих расходах по домовладению, став одним из учредителей Товарищества собственников квартир (совладельцев дома) или в порядке, установленном действующим законодательством. Договор на обслуживание приватизированной квартиры жилого дома и придомовой территории является неотъемлемой частью настоящего договора.

6. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, из которых один выдается «Покупателю», второй остается у «Продавца», третий — в органах технической регистрации города (района).

АДРЕСА СТОРОН
УЛ.Ю.ФУЧИКА,64А

«Продавец» _____

«Покупатель» _____ ул.ЮЛИУСА ФУЧИКА д.52 кв.41
паспорт серия 14-КБ N 671008 (адрес и паспортные данные)

п/дан ПРИВОЛЖСКИЙ ГОБД Г. КАЗАНИ 24.04.87

Подпись «Продавца» _____

Подпись «Покупателя» _____

Договор на обслуживание приватизированной квартиры жилого дома и придомовой территории мною подписан, обязуюсь его выполнять. С правилами пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории ознакомлен и обязуюсь их исполнять.

подпись «Покупателя»

Настоящий договор является свидетельством о праве собственности на квартиру. За-
регистрирован у Главы администрации города (района) _____ г.Казани
Республики Татарстан.

Регистрационный номер _____ 3/023748
« 21 » декабря 19 94 г.

Подпись _____

(печать)

Настоящий договор зарегистрирован в органе технической регистрации города (района)
ПРИВОЛЖСКОГО РАЙОНА г.КАЗАНИ

Регистрационный номер _____ 4280
« 29 » 12 19 94 г.

Подпись _____

(печать)

**ПОЛИС N 221900-035-000017
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**

Страхователь: ООО «Центр Судебной Экспертизы»
Адрес: г. Челябинск, ул. Яблочкина, д. 3, пом. 1, оф. 2
Банковские реквизиты:
ИНН 7447197991
КПП 745101001
ОКПО 30981700
р/счет 40702810938130000049 в Филиал «Екатеринбургский» АО «Альфа-банк»
к/счет 30101810100000000964
БИК 046577964

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Выгодоприобретатели: заказчик по договору на проведение оценки и/или третьи лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении последним оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	Страховой тариф, %	Страховая премия, руб.
50 000 000,00	0,056	28 000,00

Порядок и сроки уплаты страховой премии: одновременно, в течение 3 банковских дней с момента подписания договора.

Форма уплаты страховой премии: путем перечисления денежных средств на р/счет.

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора N 221900-035-000017 от «06» сентября 2022 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

Настоящий Полис действует с «29» сентября 2022 г. по «28» сентября 2023 г.
Настоящий Полис страхования вступает в силу в 00 часов дня, следующего за днем поступления страховой премии в полном размере на расчетный счет Страховщика.

Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:
Договор N 221900-035-000017 от «06» сентября 2022 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
 М.П. /Р.Р. Валеев/	 М.П. /А.В. Анапенко/

Дата выдачи полиса: «06» сентября 2022 г.



Диплом оценщика

**ПОЛИС N 221900-035-000022
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

Страхователь: Шуховцев Кирилл Вячеславович
Адрес: 454000, г. Челябинск, ул. Западная, д. 49
Паспорт: 7512 № 064690
Выдан: Отделом УОМС России по Челябинской области в Центральном р-не г. Челябинска, дата выдачи: 07.06.2012 г., код подразделения: 740-058

Диплом о профессиональной переподготовке № 743100168174
Дата выдачи: 30.04.2020 г.
Выдан (кем): ФГБОУ ВО «ЧелГУ»

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщиков является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба заказчику или третьим лицам действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

Выгодоприобретатели: заказчик по договору на проведение оценки и/или третья лица, которым причинен ущерб. Страхователем при осуществлении последним оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	5 000 000,00	Страховой тариф, %	0,08	Страховая премия, руб.	4 000,00
-----------------------	--------------	--------------------	------	------------------------	----------

Порядок и сроки уплаты страховой премии: единовременно, в течение 3 банковских дней с момента подписания договора.
Форма уплаты страховой премии: путем перечисления денежных средств на р/счет.

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора N 221900-035-000022 от 25.11.2022 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

Настоящий Полис действует с «01» декабря 2022г. по «30» ноября 2023г.
Настоящий Полис страхования вступает в силу в 00 часов дня, следующего за днем поступления страховой премии в полном размере на расчетный счет Страховщика.

Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:
Договор N 221900-035-000022 от 25.11.2022 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
М.П.	М.П.
/А.Р. Мамелова/	/К.В. Шуховцев/

Дата выдачи полиса: 25.11.2022 г.

Полис страхования ответственности оценщика



Свидетельство СРО оценщика



Квалификационный аттестат. Оценка недвижимости



Квалификационный аттестат. Оценка движимого имущества



Диплом эксперта-оценщика



Диплом эксперта-техника



Сертификат соответствия судебного эксперта




Сертификат соответствия судебного эксперта

kazan.cian.ru/sale/flat/281202535/

1-комн. квартира, 25 м²

Татарстан респ., Казань, р-н Приволжский, мкр. 9.10.11, ул. Академика Завойского, 12 На карте
 ● Проспект Победы 23 мин. ● Дубравная 24 мин. ● Горки 26 мин.

В избранное Сравнить Поделиться



Видео 13 фото

Общая площадь: 25 м² Этаж: 1 из 9 Год постройки: 1981

За объект уже внесли аванс.
 Продаю квартиру однокомнатную, только наличный расчёт, ипотека не проходит, смотрите видео. ЭТО ДОЛЯ, делена, трёх комнатную квартиру разделили на 3 квартиры, у нас осталось кухня и комната, есть газ, никаких насосов канализация на прямую как во всех квартирах, просьба риэлторам не звонить

3 000 000 Р ил.
 Следить за изменением цены
 Предложить свою цену
 Например, 2 910 000

Ипотека со скидкой 3%

Цена за метр: 120 000 Р/м²
 Условия сделки: свободная продажа

+7 986 912-41-13
 +7 960 086-17-81
 Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

СОВЕТНИК
 ID 96293249


Комфортные дома у озера
 ЖК «Икра»: 5-ти этажные дома с лифтами, детской и спорт площадкой, парковкой на охраняемой территории
 Проектирование и застройка ООО «Специализированный застройщик ИС»

Комфортные дома у озера
 ЖК «Икра»: 5-ти этажные дома с лифтами, детской и спорт площадкой, парковкой на охраняемой территории
 +7 (843) 240-40-32
 Проектирование и застройка ООО «Специализированный застройщик ИС»

Объект-аналог №3

kazan.domclick.ru/card/sale_flat_1759070608

Домклик Купить Снять Новостройки Построить дом Ипотека Услуги Журнал Риэлторы ПИК



Продается 1-комн. квартира, 37.3 м²
4 600 000 Р
 123 324 Р/м²
 или предложите свою цену

Александра Кутдусова
 3 364 объявлений
 На Давлекана 5 лет 7 мес.

Флирт

Можно позвонить или написать в чате, СМС и сообщения в мессенджерах не будут доставлены

+7 (940) 057-69-31

Написать

Спросите у продавца

Напечатать сообщение

Ещё актуально? Подходит под ипотеку?
 Торг уместен? Когда могу посмотреть?

Сравнить Поделиться Избранное

Ипотека Сбербанка от 10.9%
 Рассчитайте свою ипотеку

Рыночная цена
 Покажите квартиру стоит столько же

Описание

Объект №89914 Тихий двор и хорошая локация! Продается 1-комнатная квартира расположенная в самом экологически чистом районе Казани по адресу: г. Казань, ул. Фучика, д.62, 6 этаж. Общая площадь 37,3, кухня 5,7, шикарная лоджия 6 и гардеробная. Рядом с домом расположены детская площадка, крупные торгово-развлекательные центры, магазины, детский сад, школы, аптека, банк, остановка общественного транспорта, почта, плавательный бассейн Акчаллак, в шаговой доступности лесопарковая зона. Квартира хорошо подойдет как для проживания, так и для сдачи в аренду. Чистая продажа. Вся сумма в договоре. Документы готовы. В квартире никто не прописан. Ключи в день сделки. В квартире сделан

«Сибирова» от ПИК в Казани
 Квартиры с предчистой отделкой

Подробнее

Объект-аналог №4