



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.
28.12.2023 г.

Выписка из отчета №2504221776-3

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Квартира: количество комнат: 2, общая площадь: 64,1 кв.м, адрес:
Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Академика Глушко, д.24, кв.121, доля в
праве: 5929/60000, кадастровый номер: 16:50:150302:697.

Дата оценки: 28.12.2023 г.

Общая информация

Заказчик	♦ Мякишкова Юлия Николаевна
Правообладатель	♦ Уткин Сергей Владимирович
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">• 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.• 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.• Высшее техническое образование, окончил Челябинскую государственную агроинженерную академию, квалификация –



	<p>инженер.</p> <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	16:50:150302:697
		количество комнат	2
		общая площадь	64,1 кв.м
		адрес	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Академика Глушко, д.24, кв.121
		доля в праве	5929/60000
		этаж	16
		этажность	16
		материал стен дома	Панельные/блочные
		наличие мебели	Без мебели
Дата оценки	♦	28.12.2023 г.	
Результаты оценки, полученные при использовании:	♦	– доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 7 247 690,85 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	♦ 7 247 690,85 руб. (семь миллионов двести сорок семь тысяч шестьсот девяносто рублей восемьдесят пять копеек)
Итоговая рыночная стоимость 5929/60000 доли в праве на объект оценки	♦ 716 192,65руб. (семьсот шестнадцать тысяч сто девяносто два рубля шестьдесят пять копеек)

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 28.12.2023 г. составляет:

7 247 690,85 руб.

(семь миллионов двести сорок семь тысяч шестьсот девяносто рублей восемьдесят пять копеек),

включая стоимость 5929/ 60000 доли в праве на объект оценки:

716 192,65 руб.

(семьсот шестнадцать тысяч сто девяносто два рубля шестьдесят пять копеек)

Оценщик: _____

Шуховцев Кирилл Вячеславович





Приложение. Расчетная таблица.

Квартира					
Описание объекта оценки	Квартира: количество комнат: 2, общая площадь: 64,1 кв.м, адрес: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Академика Глушко, д.24, кв.121, доля в праве: 5929/60000, кадастровый номер: 16:50:150302:697.				
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: 28.12.2023 г.	24.12.2023 г.	11.12.2023 г.	17.12.2023 г.	28.12.2023 г.
Ссылка на объявление:	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/2-k_kvartira_479_m_1016_et_23883_19220	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/2-k_kvartira_65_m_1616_et_369042_6566	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/2-k_kvartira_644_m_1216_et_32599_70008#login	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/2-k_kvartira_636_m_1216_et_35910_17067	
Цена предложения, руб.:		7 400 000,00	7 050 000,00	7 448 000,00	7 430 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки					
Параметр: количество комнат	2	2	2	2	2
Параметр: общая площадь, кв.м	64,1	47,9	65	64,4	63,6
Параметр: адрес	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Академика Глушко, д.24, кв.121	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Столбищенское сельское поселение, с. Усады, Счастливая ул., 1	Республика Татарстан, Казань, ул. Академика Завойского, 6	Республика Татарстан, Казань, ул. Хайдара Бигичева, 29	Республика Татарстан, Казань, ул. Хайдара Бигичева, 29 р-н Советский
Параметр: доля в праве	5929/60000				
Корректировки					
Корректировка на уторговывание, %:		5,00	5,00	5,00	5,00
Цена после уторговывания, руб.:		7 030 000,00	6 697 500,00	7 075 600,00	7 058 500,00
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	64,1	47,9	65	64,4	63,6
Цена за удельную единицу, руб.:		146 764,09	103 038,46	109 869,57	110 982,70



Параметры, корректируемые по каждому объекту-аналогу в %					
корректировка на общую площадь		0,00	0,00	0,00	0,00
Параметр: этаж	16	10	16	12	12
корректировка на этаж		-5,00	0,00	-5,00	-5,00
Параметр: этажность	16	16	16	16	16
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
Параметр: наличие мебели	Без мебели	Без мебели	Без мебели	Без мебели	Без мебели
корректировка на мебель		0,00	0,00	0,00	0,00
Итоговая корректировка в % на каждый аналог:		-5,00	0,00	-5,00	-5,00
Цена за удельную единицу после процентной корректировки, руб:		139 425,89	103 038,46	104 376,09	105 433,57
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:					113 068,50
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:					7 247 690,85
Процентные корректировки результата расчетов					
корректировка на размер оцениваемой доли в праве:					0,00
Итоговая процентная корректировка результата:					0,00
Результат расчетов после процентной корректировки к объекту оценки, руб./уд.ед.:					7 247 690,85
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:					113 068,50