



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.
12.05.2023 г.

Выписка из отчета № 1105230775

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Здание, расположенное на земельном участке: назначение здания: жилое,
адрес: Брянская обл., р-н Дятьковский, рп Бытошь, ул. Ленина, д. 107,
площадь здания: 30,7 кв.м, кадастровый номер здания: 32:06:0050305:101,
площадь участка: 2957 кв.м, кадастровый номер участка: 32:06:0050305:67,
категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование участка:
для индивидуальной жилой застройки, доля в праве: 1/8.

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	Кудашева Елизавета Владимировна
Правообладатель	Юдин Александр Иванович

Основные параметры объекта оценки

Наименование параметра	Значение параметра
Здание, расположенное на земельном участке	
назначение здания	жилое
площадь здания	30,7 кв.м
кадастровый номер здания	32:06:0050305:101
площадь участка	2957 кв.м
кадастровый номер участка	32:06:0050305:67
категория земель	земли населенных пунктов
разрешенное использование участка	для индивидуальной жилой застройки
адрес	Брянская обл., р-н Дятьковский, рп Бытошь, ул. Ленина, д. 107
физическое состояние здания	неудовлетворительное
материал стен здания	бревенчатые
доля в праве	1/8
наличие хозяйственных построек	отсутствуют

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, руб.: 282 000,00 руб.
- затратным подходом, руб.: 0,00

Итоговая величина стоимости объекта оценки

Результатом оценки является величина рыночной стоимости объекта оценки, определенная по состоянию на 12.05.2023 г. в размере:

282 000,00 руб. (двести восемьдесят две тысячи рублей ноль копеек).

из них рыночная стоимость земельного участка:

245 000,00 руб. (двести сорок пять тысяч рублей ноль копеек),

Включая стоимость 1/8 доли в праве на объект оценки:

35 250,00 руб. (тридцать пять тысяч двести пятьдесят рублей ноль копеек).

Оценщик: _____ Шуховцев Кирилл Вячеславович



Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	Земельный участок	https://bryansk.domclick.ru/card/sale__lot__1645113900	https://bryansk.cian.ru/sale/suburban/232552424/	https://bryansk.cian.ru/sale/suburban/202483634/
Цена предложения, руб.		140 000,00	150 000,00	200 000,00
Площадь, кв.м	2 957,0	1 500,0	1 504,0	1 798,0
Торг, %		-20,1	-20,1	-20,1
Скорректированная стоимость, руб.		111 860,00	119 850,00	159 800,00
Скорректированная стоимость за 1 кв.м, руб.		75,00	80,00	89,00
Дата оценки / Дата продажи (предложения)	Май 2023 г.	Май 2023 г.	Май 2023 г.	Май 2023 г.
Корректировка на дату, %		0,0	0,0	0,0
Назначение земельного участка	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	Земли населенных пунктов, для ведения личного подсобного хозяйства
Корректировка на назначение, %		0,0	0,0	6,0
Местоположение земельного участка	Брянская обл., р-н Дятьковский, рп Бытошь, ул. Ленина, д. 107	Брянская обл., Дятьковский р-н, раб.пос. Любохна, ул. Молодёжная, 16	Брянская обл., Дятьковский р-н, Ивот раб.пос., ул. Микрорайон, 8	Брянская обл., Дятьковский р-н, Дружба пос., ул. Полевая
Корректировка на местоположение, %		0,0	0,0	0,0
Площадь земельного участка, кв.м	2 957,00	1 500,0	1 504,0	1 798,0
Корректировка на площадь, %		0,0	0,0	0,0
Итоговое корректирующее значение, %		0,0	0,0	6,0
Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.		75,00	80,00	94,34
Стоимость 1 кв.м объекта оценки, руб.	83,00			
Стоимость объекта оценки (округленно), руб.	245 000,00			

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	Жилой дом	https://www.avito.ru/bytosh/doma_dachi_kottedzhi/dom_387m_na_uchastke_26sot._2347482725	https://www.avito.ru/bytosh/doma_dachi_kottedzhi/dom_50m_na_uchastke_32sot._1822164033	https://bryansk.domclick.ru/card/sale__house__1730368785
Цена предложения, руб.		380 000,00	500 000,00	300 000,00
Торг, %		-14,5	-14,5	-14,5
Скорректированная стоимость, руб.		324 900,00	427 500,00	256 500,00
Общая площадь, кв.м	30,7	38,7	50,0	77,5
Площадь земельного участка, кв.м	2957,0	2600,0	3200,0	1500,0
Корректировка на площадь земельного участка, руб.		-215 800,00	-265 600,00	-124 500,00
Скорректированная стоимость, руб.		109 100,00	161 900,00	132 000,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.		2 819,00	3 238,00	1 703,00
Дата оценки / Дата продажи (предложения)	Май 2023 г.	Май 2023 г.	Май 2023 г.	Май 2023 г.
Корректировка на дату, %		0,0	0,0	0,0
Местоположение	Брянская обл., р-н Дятьковский, рп Бытошь, ул. Ленина, д. 107	Брянская обл., Дятьковский р-н, Ивотское гор.пос., д. Сельцо, Луговая ул.	Брянская обл., Дятьковский р-н, раб.пос. Бытошь	Брянская обл., Дятьковский, раб.пос. Старь, ул. Плеханова
Корректировка на местоположение, %		0,0	0,0	0,0
Баня/надворные хоз.постройки	Отсутствуют постройки	Имеются постройки	Имеются постройки	Отсутствуют постройки
Корректировка на наличие/отсутствие хоз.построек, %		-12,0	-12,0	0,0
Этажность дома	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Корректировка на этажность, %		0,0	0,0	0,0
Наличие/отсутствие отопления	Отсутствует	Имеется печное	Имеется печное	Имеется газовое
Корректировка на наличие/отсутствие отопления, %		-12,0	-12,0	-17,0
Наличие/отсутствие водоснабжения	Отсутствует	Имеется скважина	Имеется скважина	Имеется центральное
Корректировка на наличие/отсутствие водоснабжения, %		-11,0	-11,0	-14,0
Наличие/отсутствие канализации	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка на наличие/отсутствие канализации, %		0,0	0,0	0,0
Техническое состояние	Неудовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Неудовлетворительное
Корректировка на техническое состояние, %		-26,0	-26,0	0,0
Общая площадь, кв.м	30,7	38,7	50,0	77,5
Корректировка на площадь, %		0,0	0,0	7,0
Итоговое корректирующее значение, %		-61,0	-61,0	-24,0
Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.		1 099,00	1 263,00	1 294,00
Стоимость 1 кв.м объекта оценки, руб.	1 217,00			
Рыночная стоимость объекта оценки без учета стоимости з.у., руб.	37 000,00			
Рыночная стоимость з.у., руб.	245 000,00			
Рыночная стоимость объекта оценки с учетом стоимости з.у., руб.	282 000,00			



Фото №1. Общий вид дома на участке



Фото №2. Общий вид дома на участке



Фото №3. Общий вид дома на участке



Фото №4. Общий вид дома на участке



Фото №5. Общий вид дома

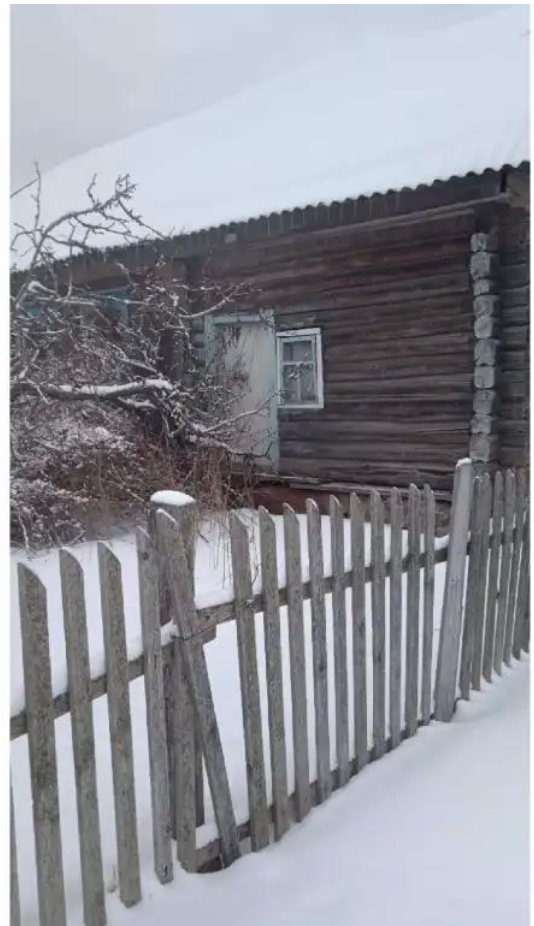


Фото №6. Общий вид дома



Фото №7. Общий вид дома



Фото №8. Общий вид дома



Фото №9. Общий вид дома



Фото №10. Общий вид дома



Фото №11. Вход в дом



Фото №12. Общий вид дома



Свидетельство о государственной регистрации (жилой дом)



Свидетельство о государственной регистрации (земельный участок)

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 УФМС 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 и/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 последней оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	Страховой тариф, %	Страховая премия, руб.
5 000 000,00	0,08	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: _____ /А.Р. Мамелова/ М.П.
СТРАХОВАТЕЛЬ: _____ /К.В. Шуховцев/ М.П.

Дата выдачи полиса: 25.11.2022 г.

Полис страхования ответственности оценщика



Свидетельство СРО оценщика




Квалификационный аттестат. Оценка недвижимости



Квалификационный аттестат. Оценка движимого имущества

bryansk.domclick.ru/card/sale_lot_1645113900

Домклик Купить Снять Новостройки Ипотека Услуги Журнал Риелторы



Продается участок, 15 сот., ИЖС
140 000 Р
 9 333 Р/сот.

ВЗ Виктор Звареш
 32 объявления
 На Домклик 2 мес.

"Этажи" Центр недвижимости и ипотеки Брянск

Звоните продавцу, СМС и сообщения в мессенджерах не будут доставлены

+7 (960) 546-02-23

Поделиться Избранное

15 сот.
Площадь

ИЖС
Тип участка

Брянская область, Дятьковский, рабочий посёлок Любошки, улица Пушкина

Ипотечная ипотека

Ипотека Сбербанка от 11.2%
 Рассчитайте свою ипотеку

Описание

Срочно!Продается участок земли 15 соток. Газ свет вода по улице. Участок идеален для строительства жилого дома или дачи. Все документы готовы к сделке. Покупая с нами, вы получаете гарантию безопасности (юридическое сопровождение по всем этапам сделки). Так как мы являемся центром ипотечного кредитования, то по условиям банков партнёров, мы помогаем нашим клиентам с выбором оптимальной программы ипотечного кредитования на выгодных условиях.Работаем со всеми видами сертификатов.Звоните Номер в базе: 8583630. Район: Любошкиа.

Объект-аналог №1

bryansk.cian.ru/sale/suburban/232552424/

Недвижимость в Брянске > Продажа > Продажа земельных участков в Брянской области > Дятьковский район

15 июл, 13:09 95 просмотров, 0 за сегодня

Участок, 15 сот.
 Брянская область, Дятьковский район, Ивотское городское поселение. На карте

В избранное Пожаловаться

150 000 Р
 10 000 Р/сот.

Следить за изменением цены

+7 905 102-34-80
 +7 980 310-09-16

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните в объявлении покажи временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление, отзыв после звонка

Написать

циан.ипотека
 Один запрос в 10 Банков
 10 минут на предварительное решение по Ставки от 4,6%

Собственник ID 52355855

15.0 сот.
Площадь

Индивидуальное жилищное строительство
 Статус земли

рп Ивот, ул. Микрорайон, 8. Кадастровый номер 32:06:0110412:228
 Участок в живописном месте прямоугольной формы, без уклонов, сухой, круглогодичный подъезд, подведено электричество.

Сканировано с фото

Объект-аналог №2

bryansk.cian.ru/sale/suburban/202483634/

циан Аренда Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческая Ипотека Сервисы

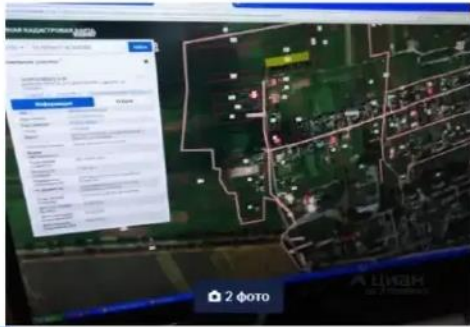
Недвижимость в Брянске > Продажа > Продажа земельных участков в Брянской области > Дятьковский район > пос. Дружба

5 сен, 11:18 147 просмотров, 0 за сегодня

Участок, 18 сот.

Брянская область, Дятьковский район, Дружба поселок, Цветочная ул. На карте

В избранное Пожаловаться



2 фото

200 000 Р
11 111 Р/сот
Следить за изменением цены

+7 905 100-63-31

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление отзыв после звонка

Написать

циан.ипотека
Один запрос в 10 банков
10 минут на предварительное решение по
Ставки от 4,6%


Собственник
ID 23500945

18.0 сот. Индивидуальное жилищное строительство
Площадь Статус земли

продам земельный участок в поселке Дружба по улице Полевая, все коммуникации рядом с участком, торг

Объект-аналог №3

avito.ru/bytosh/doma_dachi_kottedzhi/dom_387m_na_uchastke_26sot_2347482725



380 000 Р ↓
9 819 Р за м²

8 980 310-31-72

Написать сообщению

О доме

Количество комнат: 2	Материал стен: бревно
Площадь дома: 38,7 м²	Коммуникации: электричество, газ
Площадь участка: 26 сот.	Ремонт: косметический
Этажей в доме: 1	Способ продажи: возможна ипотека
Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)	Расстояние до центра города: 10 км

Расположение

Брянская область, Дятьковский р-н, Ивотское городское поселение, д. Сельцо, Луговая ул. [Показать карту](#)

Описание

Продается дом в деревне Сельцо по Дятьковскому направлению (не путайте с г. Сельцо!).
Дом из бревна, крепкий, крыша нигде не течет, очень уютный. Заведен газ, сделан газовый проект по дому и место под котел (газовая плита уже подключена).
Отопление печное(две печи). Свет в доме есть. На территории находится колодец с водой. Удобства на улице.
Участок площадью 26 соток, ровный, без уклона, прямоугольной формы. На территории есть кирпичный гараж и кирпичный сарай.
К дому круглогодичный подъезд с асфальтированной дороги. Тихое место, недалеко река и лес с большим количеством грибов.
Дом и участок в собственности!
Подходит под мат.капитал и любой другой вид оплаты.

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продать? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?


"Этажи" Центр недвижимости
Агентство
Реквизиты проверены


Подписаться на продавца

Контактное лицо
Мария

Объект-аналог №1

avito.ru/bytoslv/doma_dachi_kottedzhi/dom_50m_na_uchastke_32sot_1822164033




500 000 Р 

10 000 Р за м²
В ипотеку от 4 349 Р/мес.
[Посмотреть ипотеку](#)

8 905 177-85-69

Валентина Боровикова
Частное лицо
На Авито с ноября 2019

[Подписаться на продавца](#)



О доме

Количество комнат: 4	Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)
Площадь дома: 50 м²	Материал стен: бревно
Площадь участка: 32 сот.	Ремонт: косметический
Этажей в доме: 1	

Расположение


Брянская область, Дятьковский р-н, рабочий пос. Бытошь [Показать карту](#)

Описание

деревянный дом, косметический ремонт Печное отопление на участке сарай баня. Живописное место, напротив лес(грибы,ягоды) Речка,озеро. Торг реальному покупателю

Объект-аналог №2

bryansk.domclick.ru/card/sale_house_1730368785



Продается дом, 77.5 м²
300 000 Р
3 870 Р/м² Без комиссии

Наталья Гальчанская
6 отзывов
на Домклик 6 лет 10 мес.

АН Салур-Брянск

[Звоните продавцу, СМС и сообщения в мессенджерах не будут доставлены](#)

+7 (900) 345-34-03

77.5 м² **15 сот.** **Деревянный** **ИЖС**
Площадь Участок Тип дома Тип участка

Брянская область, Дятьковский, рабочий посёлок Стара, улица Плеханова

Обновлено 10 апреля 78

Ипотека Сбербанка от 11.2%
Рассчитайте свою ипотеку

Описание

5 продаж дом с землей
пос. Стара, Брянская обл., ул. Плеханова

- Ветхий дом 77,5 кв. м.
- участок ИЖС 15 сотки
- в доме газ и вода центральные
- расположен в самом центре посёлка
- земля в собственности
- хороший подъезд
- не далеко школа и дет. сад
- дом культуры
- множество магазинов, «Петеронак», рынок, автозаправка
- через дорогу озеро, пляж
- рядом лес
- от Брянска 50 км.

Объект-аналог №3