




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.
09.10.2023 г.

Выписка из отчета №0910230850

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Здание, расположенное на земельном участке: назначение здания: жилое здание, площадь здания: 76,8 кв.м, кадастровый номер здания: 70:10:0102003:452, площадь участка: 1200,0 кв.м., кадастровый номер участка: 70:10:0102003:3, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование участка: Для ведения личного подсобного хозяйства, адрес: Томская обл, р-н Молчановский, с. Могочино, ул. Гагарина, 10, доля в праве: 100.

Дата оценки: 09.10.2023 г.

Общая информация

Заказчик	♦ Миронова Вероника Олеговна
Правообладатель	♦ Майкова Нина Михайловна
Особенности проведения осмотра	♦ Не проводился. Фотографии 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 –



	<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	◆ [Здание, расположенное на земельном участке	
		жилое здание	назначение здания
		76,8 кв.м	площадь здания
		70:10:0102003:452	кадастровый номер здания
		1200,0	площадь участка
		70:10:0102003:3	кадастровый номер участка
		Земли населенных пунктов	категория земель
		Для ведения личного подсобного хозяйства	разрешенное использование участка
		Томская обл, р-н Молчановский, с. Могочино, ул. Гагарина, 10	адрес
		Деревянные	материал стен здания
		100	доля в праве
		Согласно предоставленным фото и Справке от 24.04.2023г. по адресу: Томская обл, р-н Молчановский, с. Могочино, ул. Гагарина, 10. произошел пожар, здание находится в ветхо-	Примечание



	аварийном состоянии, рыночной стоимости в соответствии со ст.3 № 135-ФЗ не имеет, оказывает влияние на итоговую стоимость земельного участка	
Дата оценки	♦ 09.10.2023 г.	
Результаты оценки, полученные при использовании:	♦ – доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 152 000 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	♦ 152 000 руб.(сто пятьдесят две тысячи)	

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 09.10.2023 г. составляет:.

152 000 руб.(сто пятьдесят две тысячи)

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





Приложение. Расчетная таблица.

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый участок	Объекты сравнения		
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации			https://www.avito.ru/molchanovo/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot.izhs_857485399	https://www.avito.ru/molchanovo/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot.izhs_2342639952	https://www.avito.ru/mogochino/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot.izhs_2316603820
Цена продажи	руб.		180 000	200 000	200 000
Размер участка	кв. м.	1 200,00	1 500	1 100	1 200
Стоимость за сотку			120	182	167
Торг			предусмотрен	предусмотрен	предусмотрен
Корректировка на торг, %	%		-9,9	-9,9	-9,9
Скорректированная цена	руб./м ²		108,1	163,8	150,2
Условия рынка (время предложения)		Октябрь 2023г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		108,1	163,8	150,2
Вид права		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		108,1	163,8	150,2
Местоположение		Томская обл, р-н Молчановский, с. Могочино, ул. Гагарина, 10	Томская область, Молчановский р-н, с. Молчаново, Береговая ул., 14	Томская область, Молчановский р-н, с. Молчаново, Светлая ул., 1А	Томская область, Молчановский р-н, с. Тунгусово
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		108,1	163,8	150,2
Площадь участка	кв. м.	1 200,00	1 500	1 100	1 200
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./м ²		108,1	163,8	150,2
Назначение участка		Земли населенных пунктов. Для ведения личного подсобного хозяйства	Земли населенных пунктов. Для ведения личного подсобного хозяйства	Земли населенных пунктов. Для ведения личного подсобного хозяйства	Земли населенных пунктов. Для ведения личного подсобного хозяйства



Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый участок	Объекты сравнения		
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	руб./м ²		108,1	163,8	150,2
Выводы:					
Стоимость объекта	руб./м ²	140,7			
Стоимость объекта	руб.	169 000,0			
Корректировка на снос ветхих строений/сооружений	руб.	0,90			
Стоимость объекта с учетом корректировки на снос ветхих строений/сооружений	руб.	152 000,0			