




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.  
07.11.2023 г.

## Выписка из отчета №0711230596

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Здание, расположенное на земельном участке: площадь здания: 21 кв.м, назначение здания: нежилое, кадастровый номер здания: 44:13:090101:1155, площадь участка: 21 кв.м, кадастровый номер участка: 44:13:090101:1132, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование участка: Для индивидуального гаражного строительства, адрес: Костромская область, р-н Нерехтский, д Татарское, ул Октябрьская, у дома № 1.

Дата оценки: 07.11.2023 г.

### Общая информация

<b>Заказчик</b>	♦ Мякишкова Юлия Николаевна
<b>Правообладатель</b>	♦ Бакулина Татьяна Витальевна
<b>Особенности проведения осмотра</b>	♦ Осмотр не производился, фотоматериалы предоставлены заказчиком.
<b>Исполнитель</b>	♦ ООО «Центр Судебной Экспертизы» <ul style="list-style-type: none"><li>• ОГРН 1117447014354, ИНН 7447197991</li><li>• Адрес регистрации: 454048, г. Челябинск, ул. Яблочкина, д. 3, пом. 1, каб. 2</li><li>• Адрес для корреспонденции: 454014, г. Челябинск, ул. Ворошилова, д. 35, оф. 3-1</li><li>• 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.</li><li>• 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).</li><li>• ООО «Центр Судебной Экспертизы» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.</li><li>• Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящей выписке из отчета об оценке.</li></ul>
<b>Оценщик</b>	♦ Шуховцев Кирилл Вячеславович <ul style="list-style-type: none"><li>• 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.</li><li>• Высшее техническое образование, окончил Челябинскую государственную агроинженерную академию, квалификация – инженер.</li></ul>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Высшее юридическое, окончил Южно-Уральский государственный университет, квалификация – бакалавр.</li> <li>• Диплом о профессиональной переподготовке 743100168174 от 30.04.2020 г., выдан ФГБОУ ВО "Челябинский государственный университет" 08.10.2020 г.</li> <li>• Стаж работы в оценочной деятельности 7 лет.</li> <li>• Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» № 034549-2 сроком действия с 11.11.2022 по 11.11.2025 г.</li> <li>• Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 034548-1 сроком действия с 11.11.2022 по 11.11.2025 г.</li> <li>• Диплом о профессиональной переподготовке по направлению «Судебная оценочная экспертиза», выдан ЧОУ ДПО "Открытая академия профессионального образования", 2023 год, эксперт-оценщик.</li> <li>• Сертификат соответствия судебного эксперта » НИИ СЭИС № РОСС RU.32147.04БРЕ0.01.21969 по направлению «Судебная оценочная экспертиза».</li> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> <li>• Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящей выписке из отчета об оценке.</li> </ul>
--	--

### Основные факты и выводы

<b>Объект оценки</b>	♦	<b>Наименование параметра</b>	<b>Значение параметра</b>
		<b>Здание, расположенное на земельном участке</b>	
		назначение здания	нежилое
		площадь здания	21 кв.м
		кадастровый номер здания	44:13:090101:1155
		площадь участка	21 кв.м
		кадастровый номер участка	44:13:090101:1132
		категория земель	земли населенных пунктов
		разрешенное использование участка	Для индивидуального гаражного строительства
		адрес	Костромская область, р-н Нерехтский, д Татарское, ул Октябрьская, у дома № 1
		материал стен здания	Смешанные
<b>Дата оценки</b>	♦	07.11.2023 г.	
<b>Результаты оценки, полученные при использовании:</b>	♦	– доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 64 906,80 руб. – затратного подхода: не применялся	
<b>Согласование результатов</b>	♦	Не требуется в связи с использованием только одного подхода к оценке	



<b>Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки</b>	<b>♦ 64 906,80 руб. (шестьдесят четыре тысячи девятьсот шесть рублей восемьдесят копеек)</b>
---	--

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 07.11.2023 г. составляет:

**64 906,80 руб.**  
**(шестьдесят четыре тысячи девятьсот шесть рублей восемьдесят копеек)**

**В том числе, стоимость здания**

57 117,98 руб. (пятьдесят семь тысяч сто семнадцать рублей девяносто восемь копеек).

**Стоимость земельного участка**

7 788,82 руб. (семь тысяч семьсот восемьдесят восемь рублей восемьдесят две копейки).

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





## Приложение. Расчетная таблица.

Здание, расположенное на земельном участке				
<b>Описание объекта оценки</b>	Здание, расположенное на земельном участке: площадь здания: 21 кв.м, назначение здания: нежилое, кадастровый номер здания: 44:13:090101:1155, площадь участка: 21 кв.м, кадастровый номер участка: 44:13:090101:1132, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование участка: Для индивидуального гаражного строительства, адрес: Костромская область, р-н Нерехтский, д Татарское, ул Октябрьская, у дома № 1.			
<b>Параметры и корректировки</b>	<b>Объект оценки</b>	<b>Объект аналог №1</b>	<b>Объект аналог №2</b>	<b>Объект аналог №3</b>
Информация о предложениях объектов-аналогов				
<b>Дата предложения</b>	<b>Дата оценки:</b> 07.11.2023 г.	01.11.2023 г.	25.10.2023 г.	11.10.2023 г.
<b>Ссылка на объявление:</b>		<a href="https://www.avito.ru/nerehta/garazhi_i_mashino_mesta/garazh_24_m_3458083072">https://www.avito.ru/nerehta/garazhi_i_mashino_mesta/garazh_24_m_3458083072</a>	<a href="https://www.avito.ru/volgorechensk/garazhi_i_mashinomesta/garazh_22_m_3368753508">https://www.avito.ru/volgorechensk/garazhi_i_mashinomesta/garazh_22_m_3368753508</a>	<a href="https://www.avito.ru/nerehta/garazhi_i_mashino_mesta/garazh_24_m_2923608856">https://www.avito.ru/nerehta/garazhi_i_mashino_mesta/garazh_24_m_2923608856</a>
<b>Телефон продавца:</b>		89065241680	89109203391	89823806279
<b>Цена предложения, руб.:</b>		99 999,00	100 000,00	99 990,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
<b>Параметр: площадь здания, кв.м</b>	21	24	22	24
<b>Параметр: площадь участка</b>	21	24	22	24
<b>Параметр: категория земель</b>	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
<b>Параметр: разрешенное использование участка</b>	Для индивидуального гаражного строительства	ИЖС	ИЖС	ИЖС
<b>Параметр: адрес</b>	Костромская область, р-н Нерехтский, д Татарское, ул Октябрьская, у дома № 1	Костромская область, Нерехтский р-н, городское поселение Нерехта, Нерехта, ул. Дружбы	Костромская область, Волгореченск	Костромская область, Нерехтский р-н, городское поселение Нерехта, Нерехта
Корректировки				
<b>Корректировка на уторговывание, %:</b>		10,00	10,00	10,00
<b>Цена после уторговывания, руб.:</b>		89 999,10	90 000,00	89 991,00
<b>Удельные единицы по параметру площадь</b>	21	24	22	24



здания, кв.м				
Цена за удельную единицу, руб.:		3 749,96	4 090,91	3 749,63
<b>Параметры, корректируемые по каждому объекту-аналогу в %</b>				
Параметр: материал стен здания	Смешанные	кирпичные	кирпичные	кирпичные
корректировка на материал стен здания		-20,00	-20,00	-20,00
Итоговая корректировка в % на каждый аналог:		-20,00	-20,00	-20,00
Цена за удельную единицу после процентной корректировки, руб.:		2 999,97	3 272,73	2 999,70
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:				3 090,80
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:				64 906,80
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:				3 090,80
Рыночная стоимость земельного участка в стоимости домовладения, руб. (12% согласно данным <a href="https://statrielt.ru">https://statrielt.ru</a> ), руб.				7 788,82
Рыночная стоимость дома без стоимости земельного участка, руб.				57 117,98