



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.
17.10.2023 г.

Выписка из отчета №1710231800

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Здание, расположенное на земельном участке: назначение здания: жилое, площадь здания: 33,5 кв.м, кадастровый номер здания: 12:13:1550101:266, площадь участка: 2751 кв.м, кадастровый номер участка: 12:13:1550101:87, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование участка: Для ведения личного подсобного хозяйства и строительства жилого дома, адрес: Республика Марий Эл, р-н. Моркинский, с. Шиньша, ул. Петрова, д. 68, доля в праве: 4/5.
Дата оценки: 17.10.2023 г.

Общая информация

Заказчик	♦ Мякишкова Юлия Николаевна
Правообладатель	♦ Ягулбаева Марина Владимировна
Особенности проведения осмотра	♦ Осмотр не производился, фотоматериалы 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 №221900-035-000017 сроком действия с 29.09.2022 по 28.09.2023 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 – инженер.



	<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
		Здание, расположенное на земельном участке	
		назначение здания	жилое
		площадь здания	33,5 кв.м
		кадастровый номер здания	12:13:1550101:266
		площадь участка	2751 кв.м
		кадастровый номер участка	12:13:1550101:87
		категория земель	земли населенных пунктов
		разрешенное использование участка	Для ведения личного подсобного хозяйства и строительства жилого дома
		адрес	Республика Марий Эл, р-н. Моркинский, с. Шиньша, ул. Петрова, д. 68
доля в праве	4/5		
Дата оценки	♦	17.10.2023 г.	
Результаты оценки, полученные при использовании:	♦	– доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 374 715,26 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	♦ 374 715,26 руб. (триста семьдесят четыре тысячи семьсот пятнадцать рублей двадцать шесть копеек)
Итоговая рыночная стоимость 4/ 5 доли в праве на объект оценки	♦ 299 772,21руб. (двести девяносто девять тысяч семьсот семьдесят два рубля двадцать одна копейка)

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 17.10.2023 г. составляет:

374 715,26 руб.

(триста семьдесят четыре тысячи семьсот пятнадцать рублей двадцать шесть копеек),

включая стоимость 4/ 5 доли в праве на объект оценки:

299 772,21руб.

(двести девяносто девять тысяч семьсот семьдесят два рубля двадцать одна копейка)

В том числе:

Рыночная стоимость земельного участка в стоимости домовладения (23% согласно данным <https://statirelt.ru>) на 17.10.2023 г., составляет **86 184,50 руб.**, из них **стоимость 4/5 доли в праве** на объект оценки составляет:

68 947,60 руб.

(шестьдесят восемь тысяч девятьсот сорок семь рублей шестьдесят копеек)

Рыночная стоимость дома без стоимости земельного участка на 17.10.2023 г., составляет **288 530,76 руб.**, из них **стоимость 4/5 доли в праве** на объект оценки составляет:

230 824,60 руб.

(двести тридцать тысяч восемьсот двадцать четыре рубля шестьдесят копеек)

Оценщик:

Шуховцев Кирилл Вячеславович





Приложение. Расчетная таблица.

Здание, расположенное на земельном участке				
Описание объекта оценки	Здание, расположенное на земельном участке: назначение здания: жилое, площадь здания: 33,5 кв.м, кадастровый номер здания: 12:13:1550101:266, площадь участка: 2751 кв.м, кадастровый номер участка: 12:13:1550101:87, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование участка: Для ведения личного подсобного хозяйства и строительства жилого дома, адрес: Республика Марий Эл, р-н. Моркинский, с. Шиньша, ул. Петрова, д. 68, доля в праве: 4/5.			
Параметры и корректировки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Информация о предложениях объектов-аналогов				
Дата предложения	Дата оценки: 17.10.2023 г.	10.10.2023 г.	11.10.2023 г.	12.10.2023 г.
Ссылка на объявление:		https://www.avito.ru/bolshaya_atnya/doma_dachi_kottedzhi/dom_49_m_na_uchastke_36_sot_3457564261	https://www.avito.ru/bolshaya_atnya/doma_dachi_kottedzhi/dom_492_m_na_uchastke_36_sot_2397253501	https://www.avito.ru/bolshaya_atnya/doma_dachi_kottedzhi/dom_45_m_na_uchastke_40_sot_2124070182
Цена предложения, руб.:		650 000,00	600 000,00	600 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
Параметр: площадь здания, кв.м	33,5	49	49,2	45
Параметр: площадь участка	2751	3600	3600	4000
Параметр: категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Параметр: разрешенное использование участка	Для ведения личного подсобного хозяйства и строительства жилого дома	ижс	ижс	ижс
Параметр: адрес	Республика Марий Эл, р-н. Моркинский, с. Шиньша, ул. Петрова, д. 68	Республика Татарстан, Атнинский р-н, Кубянское сельское поселение, д. Нуртяк, ул. Дружбы	Республика Марий, Моркинский район, Шиньшинское сельское поселение, деревня Тат-Чодраял	Республика Татарстан, Атнинский район
Корректировки				
Корректировка на уторговывание, %:		13,50	13,50	13,50
Цена после уторговывания, руб.:		562 250,00	519 000,00	519 000,00
Удельные единицы по параметру площадь здания, кв.м	33,5	49	49,2	45
Цена за удельную единицу, руб.:		11 474,49	10 548,78	11 533,33
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:				11 185,53
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:				374 715,26
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:				11 185,53
Рыночная стоимость земельного участка в стоимости домовладения (23% согласно данным https://statielt.ru), руб.				86 184,50
Рыночная стоимость дома без стоимости земельного участка, руб.				288 530,76