



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.
20.07.2023г.

Выписка из отчета №2007231628

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Здание (жилой дом): назначение здания: жилое, площадь здания: 44,6 кв.м,
кадастровый номер здания: 74:08:4702015:109, адрес: Челябинская область, р-н Карталинский, г
Карталы, ул Октябрьская, д 138, доля в праве: 1/4.

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	Черных Анастасия Владимировна
Правообладатель	Крутова Татьяна Маратовна

Основные параметры объекта оценки

Наименование параметра	Значение параметра
Здание (жилой дом)	
назначение здания	жилое
площадь здания	44,6 кв.м
кадастровый номер здания	74:08:4702015:109
адрес	Челябинская область, р-н Карталинский, г Карталы, ул Октябрьская, д 138
доля в праве	1/4

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.: 495 400,00 руб.
- затратным подходом, руб.: 0,00

Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость объекта оценки, руб.: **495 400,00 руб.**

Результатом оценки является величина рыночной стоимости объекта оценки, определенная по состоянию на 20.07.2023г. в размере:

495 400,00 руб. (Четыреста девяносто пять тысяч четыреста рублей ноль копеек).

Включая стоимость 1/4 доли в праве на объект оценки:

123 850,00руб. (Сто двадцать три тысячи восемьсот пятьдесят рублей ноль копеек).

Оценщик: _____ Шуховцев Кирилл Вячеславович



Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		https://www.avito.ru/kartaly/zemelnye_uchastki/uchastok_15sot_izhs_331467351 0	https://www.avito.ru/kartaly/zemelnye_uchastki/uchastok_15sot_izhs_298470159 6	https://www.avito.ru/kartaly/zemelnye_uchastki/uchastok_10sot_izhs_286569452 7
Контактные данные		89823577835	89193317387	89124023547
Цена предложения, руб.		200 000,00	200 000,00	120 000,00
Площадь, кв.м.	0,00	1 500,00	1 500,00	1 000,00
Торг, %		-9,0	-9,0	-9,0
Скорректированная стоимость, руб.		182 000,00	182 000,00	109 200,00
Скорректированная стоимость за 1 кв.м., руб.		121,33	121,33	109,20
Корректировка на дату объявления	20.07.2023.	24.06.2023.	27.06.2023.	26.06.2023.
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0
Категория земель	Земли населенных пунктов	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0
Местоположение земельного участка	Челябинская область, р-н Карталинский, г Карталы, ул Октябрьская, д 138	Челябинская область, Карталинский р-н, Карталы, квартал Западный	Челябинская область, Карталинский р-н, Карталы, Мостовая ул., 33	Челябинская область, Карталинский р-н, Карталы, Советская ул.
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0
Дополнительные улучшения		нет	нет	нет
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0
Площадь участка	0,00	1 500,00	1 500,00	1 000,00
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0
Итоговое корректирующее значение, %		0,0	0,0	0,0
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб		121,33	121,33	109,20
Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб	117,29			
Стоимость объекта оценки, руб	0,00			
Стоимость объекта оценки (округленно), руб	0,00			

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		https://www.avito.ru/kartaly/doma_dachi_kottedzhi/dom_48m_na_uchastke_9sot_3248073581	https://www.avito.ru/kartaly/doma_dachi_kottedzhi/dom_40_m_na_uchastke_6_s_ot_2882711369	https://www.avito.ru/kartaly/doma_dachi_kottedzhi/dom_40m_na_uchastke_15sot_2893725627
Контактные данные		89587398611	89944004706	89821126337
Цена предложения, руб.		750 000,00	750 000,00	700 000,00
Торг, %		-8,0	-8,0	-8,0
Скорректированная стоимость, руб.		690 000,00	690 000,00	644 000,00
Общая площадь, кв.м.	44,6	48	40	40
Площадь земельного участка, кв.м.	0,00	900,00	600,00	1 500,00
Корректировка на площадь земельного участка, руб		-105 560,00	-70 373,33	-175 933,33

Скорректированная стоимость, руб.		584 440,00	619 626,67	468 066,67
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		12 175,83	15 490,67	11 701,67
Дата оценки / Дата продажи (предложения)	20.07.2023.	16.07.2023	16.07.2023	26.06.2023
Коорректировка, %		0,0	0,0	0,0
Местоположение	Челябинская область, р-н Карталинский, г Карталы, ул Октябрьская, д 138	Челябинская область, Карталинский р-н, Карталы, Советская ул., 65	Челябинская область, Карталинский р-н, Карталы, пер. Титова, 18	Челябинская область, Карталинский р-н, Карталы, ул. Просвещения, 5
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0
Материал стен	Нет данных	Бревно	Бревно	Бревно
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0
Общая площадь (фактор масштаба), кв.м.	44,6	48	40	40
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0
Отопление	Нет данных	Присутствует	Присутствует	Нет данных
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0
Водоснабжение	Нет данных	Нет данных	Присутствует	Присутствует
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0
Канализация	Нет данных	Нет данных	Присутствует	Нет данных
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0
Физическое состояние дома	Удовлетворительное (требует косметического ремонта)	Удовлетворительное (требует косметического ремонта)	Косметическое	Удовлетворительное (требует косметического ремонта)
Корректировка, %		0,0	-6,0	0,0
Наличие типовых хозяйственных построек	Нет данных	Присутствуют	Присутствуют	Присутствуют
Корректировка, %		-13,0	-13,0	-13,0
Итоговое корректирующее значение, %		-13,0	-19,0	-13,0
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб		10 592,98	12 547,44	10 180,45
Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб	11 106,96			
Стоимость объекта оценки, руб	495 370,19			
Стоимость объекта оценки (округленно), руб	495 400,00			



Фото №1. Общий вид



Фото №2. Общий вид



Фото №4. Общий вид



Фото №3. Общий вид



Фото №4. Общий вид



Фото №5. Общий вид



Фото №6. Общий вид



Фото №7. Общий вид



Фото №8. Общий вид



Фото №9. Общий вид



Фото №10. Общий вид



Фото №11. Общий вид



Фото №12. Общий вид



Фото №13. Общий вид



Фото №14. Общий вид



Фото №15. Общий вид



Фото №16. Общий вид



Фото №17. Общий вид



Фото №18. Общий вид



Фото №19. Общий вид



Фото №20. Общий вид



Фото №21. Общий вид



Фото №22. Общий вид



Фото №23. Общий вид



Фото №24. Общий вид



Фото №25. Общий вид



Фото №26. Общий вид



Фото №27. Общий вид

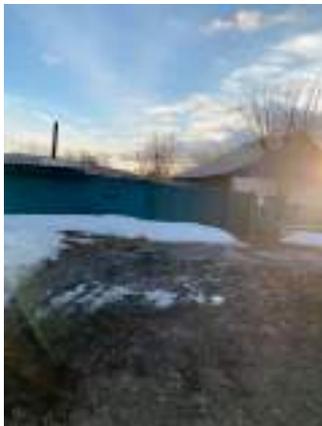


Фото №28. Общий вид



Фото №29. Общий вид



Фото №30. Общий вид



Фото №31. Общий вид



Фото №32. Общий вид



Фото №33. Общий вид



Фото №34. Общий вид

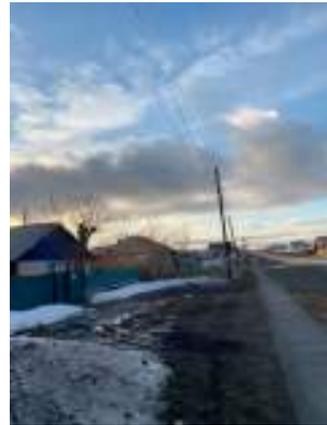


Фото №35. Общий вид



Фото №36. Общий вид



Фото №37. Общий вид



Фото №38. Общий вид



Фото №39. Общий вид



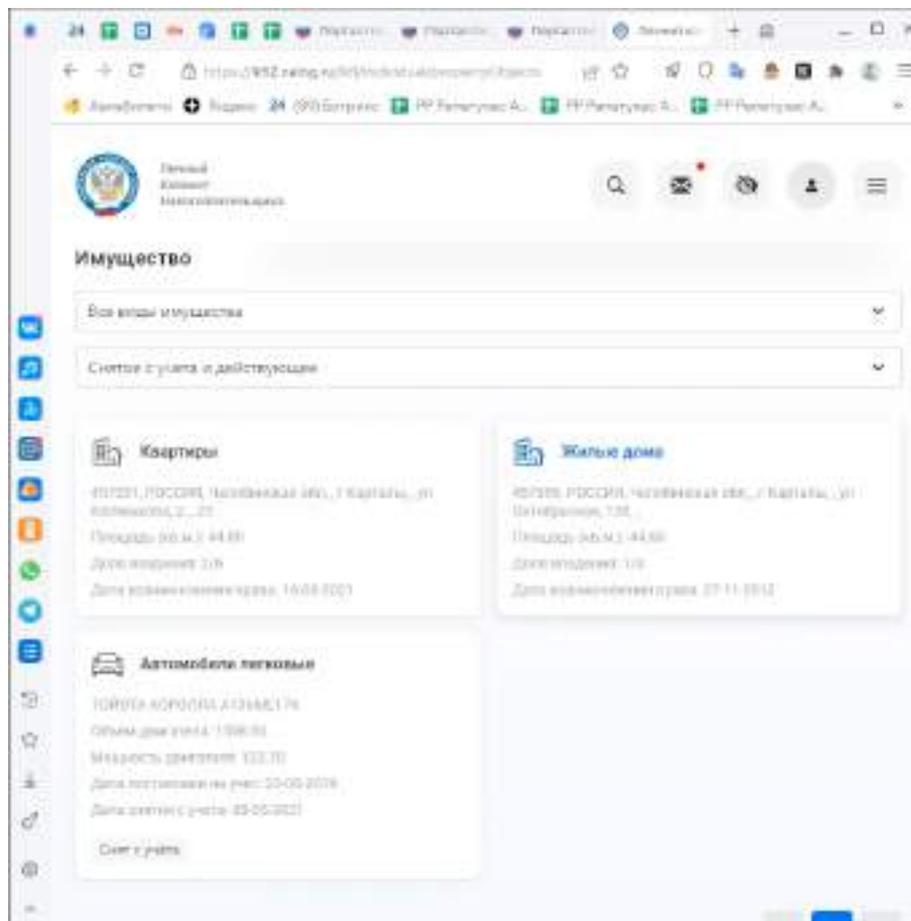
Фото №40. Общий вид



Фото №41. Общий вид

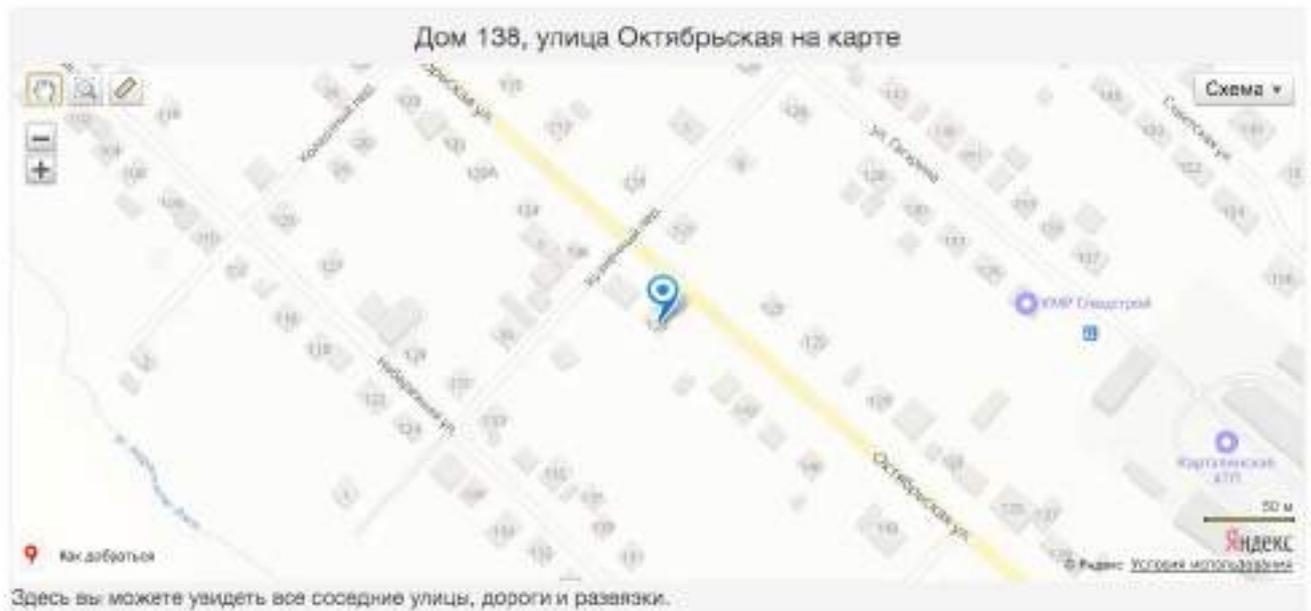


Свидетельство о государственной регистрации права

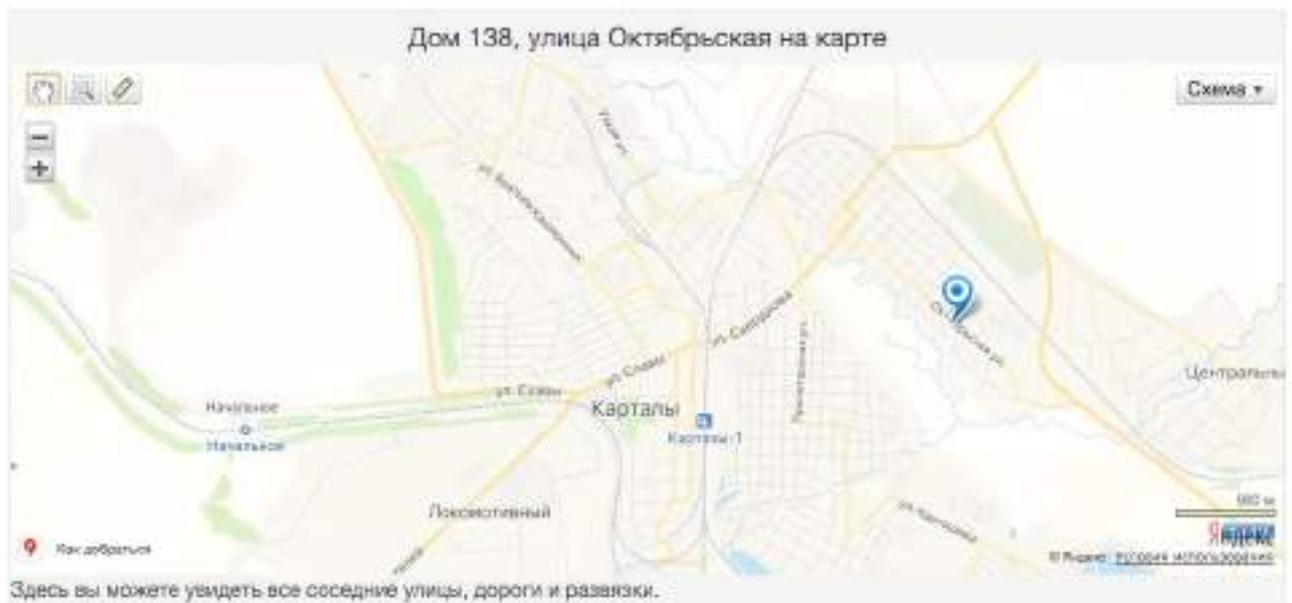


Личный кабинет налогоплательщика

Выписка из отчета №2007231628. Приложения, содержащие использованную информацию.



Место расположения объекта оценки



Место расположения объекта оценки

ПОЛИС № 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 Физлиал «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 № 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.

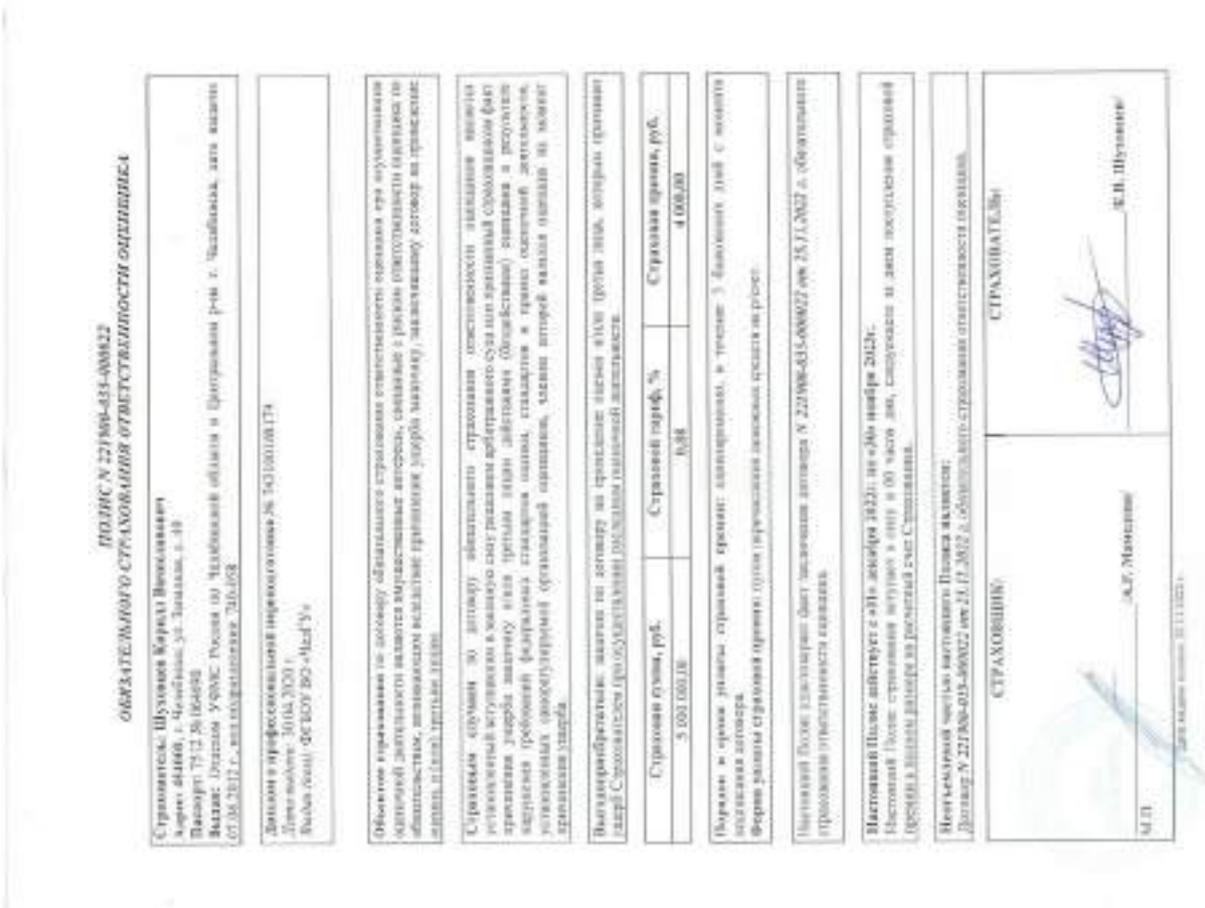
Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:
 Договор № 221900-035-000017 от «06» сентября 2022 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
 М.П. /Р.Р. Валеев/	 М.П. /А.В. Анашаненко/

Дата выдачи полиса: «06» сентября 2022 г.



Диплом оценщика



Полис страхования ответственности оценщика



Свидетельство СРО оценщика



Квалификационный аттестат. Оценка недвижимости



Квалификационный аттестат. Оценка движимого имущества



Диплом эксперта-оценщика



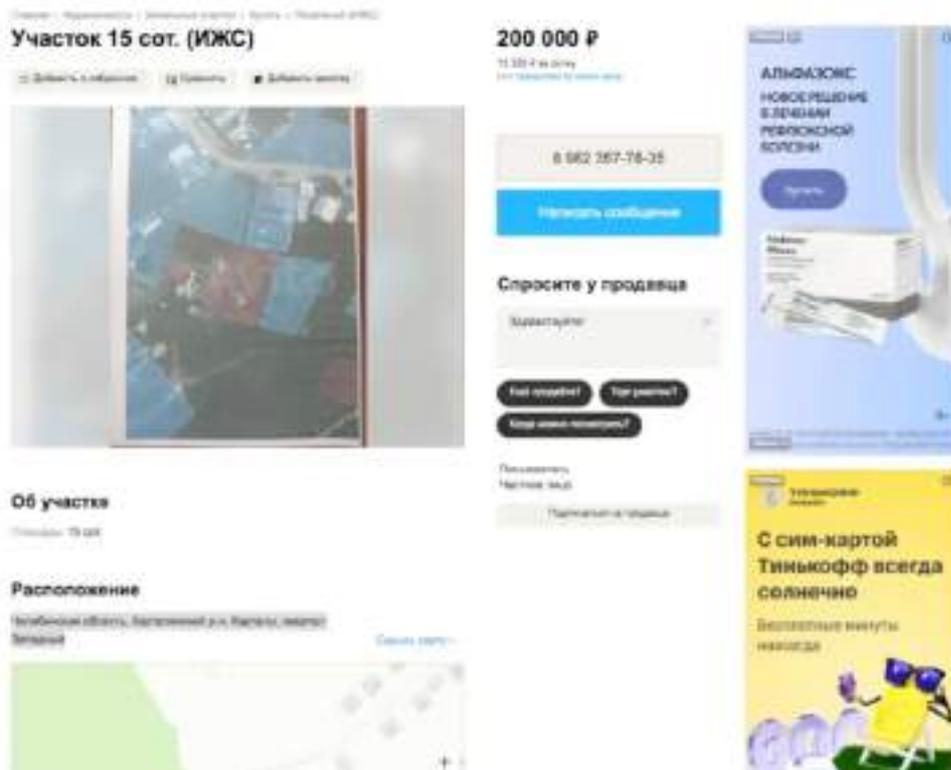
Диплом эксперта-техника



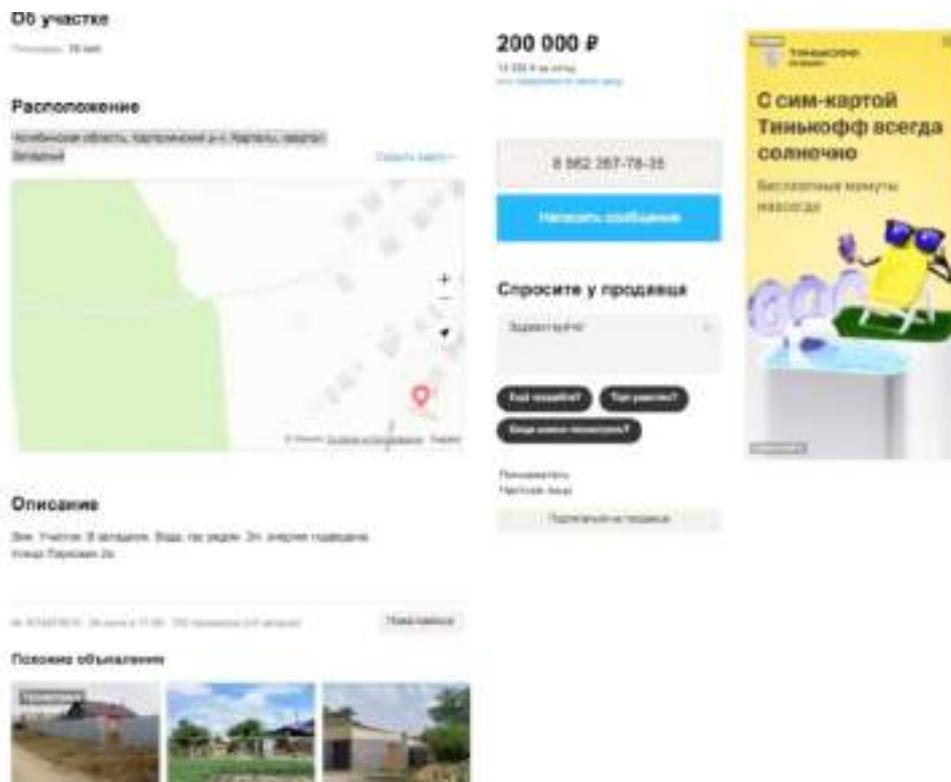
Сертификат соответствия судебного эксперта



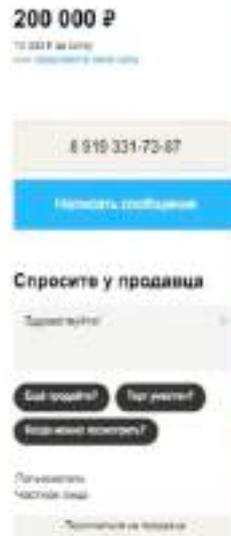
Сертификат соответствия судебного эксперта



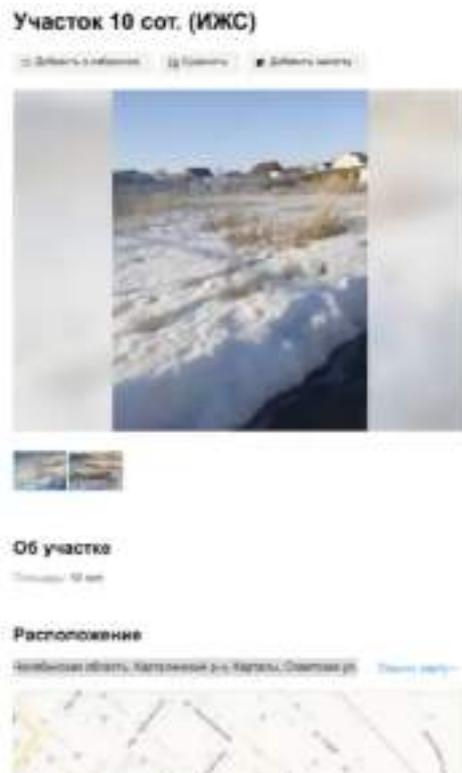
Объект-аналог земельный участок №1



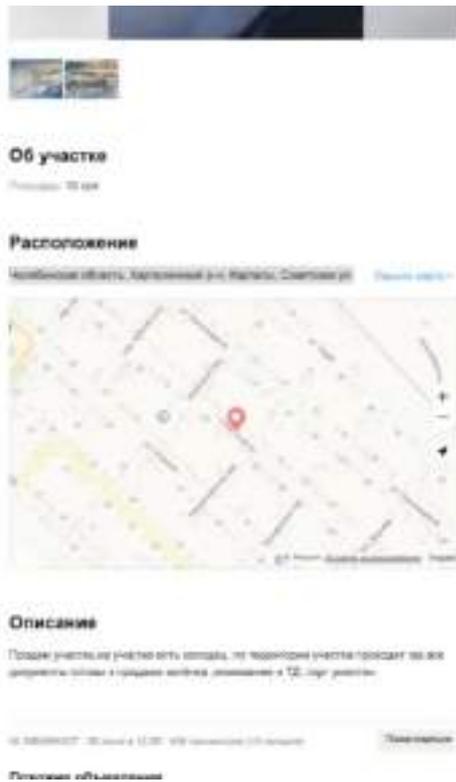
Объект-аналог земельный участок №1



Объект-аналог земельный участок №2



Объект-аналог земельный участок №3



120 000 Р
12 000 за сотку

8 812 402-55-47

Позвоните,
Частное объяв

Попросите у продавца



Объект-аналог земельный участок №3



750 000 Р -
18 000 Р за м²

Выгода от 0,2% в месяц

8 958 739-86-11

Попросите у продавца

Спросите у продавца

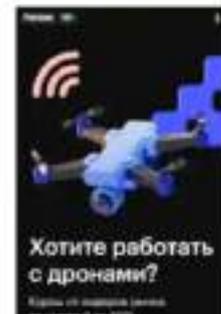
Задайте вопрос

Найти похожие

Попросите у продавца

Позвоните,
Частное объяв

Попросите у продавца



Объект-аналог жилой дом №1

750 000 Р -

12 020 кв. м
 100 кв. м (общая площадь)

Возраст от 0 до 10 лет
 Потребность в аренде

8 958 735-06-11

Позвоните продавцу

Спросите у продавца

Адрес объекта

Есть ипотека? Нет ипотеки?
 Есть объект в ипотеке? Нет объекта в ипотеке?

Пополнить
 Частное лицо

Пополнить ипотеку

Расположение
 Выборгская область, Выборгский р-н, Каменногорск, Светлогорск

Описание
 Продан полностью готовый дом в микрорайоне Потыомкино, в доме 2 комнаты и кухня, имеется бассейн, душевая кабина, напольные покрытия, парад 9 кв.м, парадный дворик и участок, в парке есть бассейн, цена 750000, три участка

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость жилья	Первый взнос	Срок ипотеки
750 000 Р	140 000 Р	20 лет

Объект-аналог жилой дом №1

750 000 Р -

12 020 кв. м
 100 кв. м (общая площадь)

Возраст от 0 до 10 лет
 Потребность в аренде

8 958 735-06-11

Позвоните продавцу

Спросите у продавца

Адрес объекта

Есть ипотека? Нет ипотеки?
 Есть объект в ипотеке? Нет объекта в ипотеке?

Пополнить
 Частное лицо

Пополнить ипотеку

Описание
 Продан полностью готовый дом в микрорайоне Потыомкино, в доме 2 комнаты и кухня, имеется бассейн, душевая кабина, напольные покрытия, парад 9 кв.м, парадный дворик и участок, в парке есть бассейн, цена 750000, три участка

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость жилья	Первый взнос	Срок ипотеки
750 000 Р	140 000 Р	20 лет

Срок заявки в несколько банках

Банк РФ	Сбербанк	Газпромбанк	Аи Бург
11,3% 11,6%	11,6%	11,7%	12% 10,2%
2 218 Р	4 432 Р	8 481 Р	1 228 Р

Позвоните продавцу

№ 0240723001 - Продажи в 11:40 - 2017 просмотров - 34 объекта

Позвоните продавцу

Объект-аналог жилой дом №1

Дом 40 м² на участке 6 сот.

Добавить в избранное | Добавить заметку



750 000 Р -

№ 750 000 Р -
Выгода от 0,2% МРОТ
Платежная карта
Акция в подарок к карте
Тинькофф Тинькофф Тинькофф

0 904 400-47-06

Пополнить
Платить картой
Получить карту

ПЕРВАЯ ЗАКОННАЯ КАРТА СО СКИДКОЙ ВЕЗДЕ
Тинькофф Мир

С сим-картой Тинькофф всегда солнечно
Бесплатные минуты назожд

О доме

Комплексы квартир: 1	Получить на руки
Площадь дома: 40 м²	Автоматическое списание денег на счет
Площадь участка: 6 сот.	Почта: электронная
Этажей в доме: 1	Платежи: карта
Дополнительно: Близость к метро	Самостоятельное обслуживание клиентов
Самостоятельное обслуживание клиентов	Обслуживание клиентов
Минимум документов	Самостоятельное обслуживание клиентов

Объект-аналог жилой дом №2

О доме

Комплексы квартир: 1	Получить на руки
Площадь дома: 40 м²	Автоматическое списание денег на счет
Площадь участка: 6 сот.	Почта: электронная
Этажей в доме: 1	Платежи: карта
Дополнительно: Близость к метро	Самостоятельное обслуживание клиентов
Самостоятельное обслуживание клиентов	Обслуживание клиентов
Минимум документов	Самостоятельное обслуживание клиентов

Расположение

Новосибирская область, Новосибирский р-н, Колыванский район, с/пос. Топовый, 18



Описание

Предлагается индивидуальное жилье в новостройке Топовый 40 кв.м. В доме есть двор, есть двор, есть (различные) гаражи и дом, благоустроен. Большой двор и одна большая комната, лоджия, отдельный вход, курительный кабинет (лоджия) отделка в доме. Издается на длительный срок, без, аренда, аренда. Отличный вариант, район Топовый, район, Новосибирская область. Цена 750 000.

750 000 Р -

№ 750 000 Р -
Выгода от 0,2% МРОТ
Платежная карта
Акция в подарок к карте
Тинькофф Тинькофф Тинькофф

0 904 400-47-06

Пополнить
Платить картой
Получить карту

С сим-картой Тинькофф всегда солнечно
Бесплатные минуты назожд

Объект-аналог жилой дом №2



750 000 Р -
18 750 кв м²
Владельцы: 11 215 фото
Пополнить объявление
Почему выгодно
Адрес: 4-й микрорайон 1-й квартал
Тинькофф Домострой

8 904 400-67-06

Пополнить объявление
Почему выгодно
Пополнить объявление

Описание
Привлекательный дом в микрорайоне Подъёмка 40 кв.м. В доме есть: печь, ванна, дача, вода (скважина), три комнаты и две, санузлы. Большой двор и гараж. Большой бассейн. Лоджия, керамический пол, мраморный пол, мраморный пол (10 кв.м) отделка в доме. Изюминка - деревянные потолочные балки. Бассейн, детская площадка. В доме: ровный Рядом детский сад, школа, Больница, магазины. Цена 750 000 рублей. Возможна покупка за наличные деньги. Под ключ.

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость жилья	Первый взнос	Ежемесячные
750 000 Р	140 000 Р	20 000 Р

Срок займа и несколько банков

Банк ВТБ	Ощадбанк	Газпромбанк	Аи Бург
11,2% 11,6%	11,6%	11,7%	12% 13,2%
8 318 Р	8 430 Р	8 461 Р	7 823 Р

Получить ипотеку | Проверить и узнать, насколько выгодна ипотека в соответствии с вашими условиями

41 488771000 | Подать заявку | 15.08.2023 | Обновлено 17.08.2023

Поискать объявления



Объект-аналог жилой дом №2

Продажа | Московская область, 2023, дата: 07.08.2023, Апрель, 1 этаж

Дом 40 м² на участке 15 сот.

30 Добавить объявление | 10 Сменить | 30 Добавить объявление




О доме

Площадь участка: 15 сот.	Площадь дома: 40 м²
Площадь дома: 40 м²	Площадь участка: 15 сот.
Этаж в доме: 1	Этаж в доме: 1
Дом готов: Да, все есть	Дом готов: Да, все есть
Инженерное: Да, все есть	Инженерное: Да, все есть
Участок (37%):	Участок (37%):

700 000 Р -
11 200 кв м²
Владельцы: 1 888 фото
Пополнить объявление

8 982 112-63-37

Пополнить объявление
Почему выгодно
Пополнить объявление




Объект-аналог жилой дом №3

О доме

Комплексность: 1
 Площадь дома: 40 м²
 Площадь участка: 18 сот.
 Этаж в доме: 1
 Отделка: без отделки
 Тип дома: Дача, загородный коттедж (ИЖС)
 Планировка: 900
 Ипотека от Сбербанка
 Терраса или лоджия: есть
 Состояние: хорошее
 Инженерные коммуникации: водопровод, канализация
 Пол: ламинат, паркет
 Потолок: натяжной
 Планировка: класс

Расположение

Новосибирская область, Новосибирский р-н, Масляный ул.
 (Показать на карте)



Описание

Для тех, кто ищет просторный, свежий, светлый, уютный загородный коттедж с пышной оградой, двумя ванными, гаражом, дачными постройками, бассейн, сауна, Третья и вторая в соседней улице: [10/10/10](#)

Ипотека со скидкой на Авито

700 000 Р -
 11 000 Р за м²
 Выгода от 2 000 000 Р
[Посмотреть фото](#)

8 982 112-63-37

Посмотреть
 Местное объявление

[Пополнить заявку](#)



С сим-картой
Тинькофф всегда солнечно
 Бесплатные минуты
 14300000

Объект-аналог жилой дом №3



Описание

Для тех, кто ищет просторный, свежий, светлый, уютный загородный коттедж с пышной оградой, двумя ванными, гаражом, дачными постройками, бассейн, сауна, Третья и вторая в соседней улице: [10/10/10](#)

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость ипотеки: 700 000 Р
 Первый взнос: 140 000 Р
 Срок ипотеки: 27 лет

Одна заявка в несколько банков

Банк ИТБ	Сбербанк	Газпромбанк	Аи Бюро
11,3%	11,6%	11,7%	12% 13,3%
2 886 Р	3 007 Р	3 040 Р	3 387 Р

[Пополнить заявку](#) Получить заявку, загрузив документы и подтвердив личность в банке

№ 2007231628 - 10 июня в 11:01 - 300 просмотров - 17 заявок

Посмотреть объявления



700 000 Р -
 11 000 Р за м²
 Выгода от 2 000 000 Р
[Посмотреть фото](#)

8 982 112-63-37

Посмотреть
 Местное объявление

[Пополнить заявку](#)



С сим-картой
Тинькофф всегда солнечно
 Бесплатные минуты
 14300000

Объект-аналог жилой дом №3