



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.
04.10.2023 г.

Выписка из отчета №0410230377

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Здание, расположенное на земельном участке: назначение здания: жилое, площадь здания: 52,3 кв.м, кадастровый номер здания: 68:18:6201001:309, доля в праве: 1/4, площадь участка: 1500 кв.м, кадастровый номер участка: 68:18:2301016:28, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование участка: Для индивидуальной жилой застройки, адрес: Тамбовская область, р-н Сосновский, рп. Сосновка, ул. Подгорная, д. 41, доля в праве: 1/4.
Дата оценки: 04.10.2023 г.

Общая информация

Заказчик	♦ Шелестов Дмитрий Юрьевич
Правообладатель	♦ Цицилина Ксения Игоревна
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	52,3 кв.м
		кадастровый номер здания	68:18:6201001:309
		доля в праве	1/4.
		площадь участка	1500 кв.м
		кадастровый номер участка	68:18:2301016:28
		категория земель	земли населенных пунктов
		разрешенное использование участка	Для индивидуальной жилой застройки
		адрес	Тамбовская область, р-н Сосновский, рп. Сосновка, ул. Подгорная, д. 41
		материал стен здания	деревянные
доля в праве	1/6		
Дата оценки	◆	04.10.2023 г.	
Результаты оценки, полученные при использовании:	◆	– доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 452 252,74 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	♦ 452 252,74 руб. (четыреста пятьдесят две тысячи двести пятьдесят два рубля семьдесят четыре копейки)
Итоговая рыночная стоимость 1/4 доли на здание и 1/6 доли на земельный участок в праве на объект оценки	♦ 105 148,75 руб. (сто пять тысяч сто сорок восемь рублей семьдесят пять копеек)

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 04.10.2023 г. составляет:

452 252,74 руб.

(четыреста пятьдесят две тысячи двести пятьдесят два рубля семьдесят четыре копейки),

В том числе, стоимость здания

357 279,67 руб. (триста пятьдесят семь тысяч двести семьдесят девять рублей шестьдесят семь копеек).

Стоимость земельного участка

94 973,07 руб. (девятьсот четыре тысячи девятьсот семьдесят три рубля семь копеек).

включая стоимость 1/4 доли на здание и 1/6 доли на земельный участок в праве на объект оценки:

105 148,75 руб.

(сто пять тысяч сто сорок восемь рублей семьдесят пять копеек)

В том числе, стоимость здания

89 319,91 руб. (восемьдесят девять тысяч триста девятнадцать рублей девяносто одна копейка).

Стоимость земельного участка

15 828,84 руб. (пятнадцать тысяч восемьсот двадцать восемь рублей восемьдесят четыре копейки).

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: 52,3 кв.м, кадастровый номер здания: 68:18:6201001:309, площадь участка: 1500 кв.м, кадастровый номер участка: 68:18:2301016:28, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование участка: Для индивидуальной жилой застройки, адрес: Тамбовская область, р-н Сосновский, рп. Сосновка, ул. Подгорная, д. 41, доля в праве: 1/4. 1/6.			
Параметры и корректировки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Информация о предложениях объектов-аналогов				
Дата предложения	Дата оценки: 04.10.2023 г.	19.09.2023 г.	24.09.2023 г.	02.10.2023 г.
Ссылка на объявление:		https://www.avito.ru/tambovskaya_oblast_sosnovka/doma_dachi_kottedzhi/dom_42m_na_uchastke_15sot_3384689818	https://www.avito.ru/tambovskaya_oblast_sosnovka/doma_dachi_kottedzhi/dom_53m_na_uchastke_40sot_3475770484	https://www.avito.ru/tambovskaya_oblast_sosnovka/doma_dachi_kottedzhi/dom_50m_na_uchastke_11sot_3414751580
Телефон продавца:		89092334606	89108510634	89807816632
Цена предложения, руб.:		400 000,00	490 000,00	500 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
Параметр: площадь здания, кв.м	52,3	42	53	50
Параметр: площадь участка	1500	1500	4000	1100
Параметр: категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Параметр: разрешенное использование участка	Для индивидуальной жилой застройки	ижс	ижс	ижс
Параметр: адрес	Тамбовская область, р-н Сосновский, рп. Сосновка, ул. Подгорная, д. 41	Тамбовская область, Сосновский муниципальный округ, рабочий пос. Сосновка, Моршанская ул.	Тамбовская область, Сосновский муниципальный округ, с. Третьи Левые Ламки, Молодёжная ул.	Тамбовская область, Сосновский муниципальный округ, рабочий пос. Сосновка, Школьный пер., 4
Корректировки				
Корректировка на уторговывание, %:		8,00	8,00	8,00
Цена после уторговывания, руб.:		368 000,00	450 800,00	460 000,00
Удельные единицы по параметру площадь	52,3	42	53	50



здания, кв.м			
Цена за удельную единицу, руб.:	8 761,90	8 505,66	9 200,00
Параметры, корректируемые по каждому объекту-аналогу в %			
корректировка на площадь здания (фактор масштаба)	-6,00	0,00	0,00
Итоговая корректировка в % на каждый аналог:	-6,00	0,00	0,00
Цена за удельную единицу после процентной корректировки, руб:	8 236,19	8 505,66	9 200,00
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:			8 647,28
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:			452 252,74
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:			8 647,28
Рыночная стоимость земельного участка в стоимости домовладения, руб. (21% согласно данным https://statrielt.ru), руб.			94 973,07
Рыночная стоимость дома без стоимости земельного участка, руб.			357 279,67