




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.
16.11.2023.

Выписка из отчета №1611232374

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Здание, расположенное на земельном участке: назначение здания: Жилой дом, площадь здания: 35,6 кв.м., кадастровый номер 09:04:0000000:6543, площадь участка: 1500,0 кв.м., кадастровый номер участка: 09:10:0030101:223, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование участка: Для объектов жилой застройки, адрес: Карачаево-Черкесская Республика, п. Малокуртанный, ул. Садовая, д. 17, доля в праве: 100

Дата оценки: 16.11.2023г.

Общая информация

Заказчик	♦ Королева Евгения Леонидовна
Правообладатель	♦ Азнаурова Лариса Шамиловна
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	◆ [<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%;">Значение параметра</th> <th style="width: 50%;">Наименование параметра</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">Здание, расположенное на земельном участке</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Жилой дом</td> <td style="text-align: center;">назначение здания</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">35,6 кв.м</td> <td style="text-align: center;">площадь здания</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">09:04:0000000:6543</td> <td style="text-align: center;">кадастровый номер здания</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">1500,0</td> <td style="text-align: center;">площадь участка</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">09:10:0030101:223</td> <td style="text-align: center;">кадастровый номер участка</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Земли населенных пунктов</td> <td style="text-align: center;">категория земель</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Для объектов жилой застройки</td> <td style="text-align: center;">разрешенное использование участка</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Карачаево-Черкесская Республика, п. Малокурганский, ул. Садовая, д. 17</td> <td style="text-align: center;">адрес</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Деревянные</td> <td style="text-align: center;">материал стен здания</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">100</td> <td style="text-align: center;">доля в праве</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Согласно предоставленным фото здание находится в ветхо-аварийном состоянии, разрушено, рыночной стоимости в соответствии со ст.3 № 135-ФЗ не имеет, оказывает влияние на итоговую стоимость земельного участка</td> <td style="text-align: center;">Примечание</td> </tr> </tbody> </table>		Значение параметра	Наименование параметра	Здание, расположенное на земельном участке		Жилой дом	назначение здания	35,6 кв.м	площадь здания	09:04:0000000:6543	кадастровый номер здания	1500,0	площадь участка	09:10:0030101:223	кадастровый номер участка	Земли населенных пунктов	категория земель	Для объектов жилой застройки	разрешенное использование участка	Карачаево-Черкесская Республика, п. Малокурганский, ул. Садовая, д. 17	адрес	Деревянные	материал стен здания	100	доля в праве	Согласно предоставленным фото здание находится в ветхо-аварийном состоянии, разрушено, рыночной стоимости в соответствии со ст.3 № 135-ФЗ не имеет, оказывает влияние на итоговую стоимость земельного участка	Примечание
	Значение параметра	Наименование параметра																											
	Здание, расположенное на земельном участке																												
	Жилой дом	назначение здания																											
	35,6 кв.м	площадь здания																											
	09:04:0000000:6543	кадастровый номер здания																											
	1500,0	площадь участка																											
	09:10:0030101:223	кадастровый номер участка																											
	Земли населенных пунктов	категория земель																											
	Для объектов жилой застройки	разрешенное использование участка																											
	Карачаево-Черкесская Республика, п. Малокурганский, ул. Садовая, д. 17	адрес																											
	Деревянные	материал стен здания																											
	100	доля в праве																											
	Согласно предоставленным фото здание находится в ветхо-аварийном состоянии, разрушено, рыночной стоимости в соответствии со ст.3 № 135-ФЗ не имеет, оказывает влияние на итоговую стоимость земельного участка	Примечание																											



Дата оценки	♦ 16.11.2023г.
Результаты оценки, полученные при использовании:	♦ – доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 323 000 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	♦ 323 000 руб.(триста двадцать три тысячи)

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки составляет:

323 000 руб.(триста двадцать три 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/ordzhonikidzevskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_3387698874	https://www.avito.ru/ordzhonikidzevskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_35_sot_izhs_2456045853	https://www.avito.ru/ordzhonikidzevskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_33_sot_izhs_2309101777
Цена продажи	руб.		300 000	1 000 000	700 000
Размер участка	кв. м.	1 500,00	1 000	3 500	3 300
Стоимость за сотку			300	286	212
Торг			предусмотрен	предусмотрен	предусмотрен
Корректировка на торг, %	%		-9,9	-9,9	-9,9
Скорректированная цена	руб./м ²		270,3	257,4	191,1
Условия рынка (время предложения)		Ноябрь 2023	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		270,3	257,4	191,1
Вид права		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		270,3	257,4	191,1
Местоположение		Карачаево-Черкесская Республика, п. Малокурганский, ул. Садовая, д. 17	Карачаево-Черкесская Республика, Карачаевский р-н, аул Хумара, ул. Победы	Карачаево-Черкесская Республика, г.о. Карачаевский, пос. городского типа Орджоникидзевский, Лесная ул.	Карачаево-Черкесская Республика, Карачаевский р-н, аул Хумара
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		270,3	257,4	191,1
Площадь участка	кв. м.	1 500,00	1 000	3 500	3 300
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./м ²		270,3	257,4	191,1



Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый участок	Объекты сравнения		
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Назначение участка		Земли населенных пунктов. Для объектов жилой застройки	Земли населенных пунктов. Для объектов жилой застройки	Земли населенных пунктов. Для объектов жилой застройки	Земли населенных пунктов. Для объектов жилой застройки
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	руб./м ²		270,3	257,4	191,1
Выводы:					
Стоимость объекта	руб./м ²	239,6			
Стоимость объекта	руб.	359 000			
Корректировка на снос ветхих строений/сооружений	руб.	0,90			
Стоимость объекта с учетом корректировки на снос ветхих строений/сооружений	руб.	323 000			