




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.
27.09.2023 г.

Выписка из отчета №2709232558

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Здание, расположенное на земельном участке: назначение здания: жилое, площадь здания: 48,2 кв.м, кадастровый номер здания: 16:23:180602:112, площадь участка: 3331 кв.м, кадастровый номер участка: 16:23:180602:2, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование участка: Для ведения личного подсобного хозяйства, адрес: Республика Татарстан, Кукморский муниципальный район, Чарлинское сельское поселение, с Чарли, ул Заречная, д 7, доля в праве: 100.
Дата оценки: 27.09.2023 г.

Общая информация

Заказчик	♦ Мякишкова Юлия Николаевна
Правообладатель	♦ Саляхова Лилия Борисовна
Особенности проведения осмотра	♦ 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 №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.
- 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	◆	Значение параметра	Наименование параметра
			Здание, расположенное на земельном участке
		жилое	назначение здания
		48,2 кв.м	площадь здания
		16:23:180602:112	кадастровый номер здания
		3331 кв.м	площадь участка
		16:23:180602:2	кадастровый номер участка
		земли населенных пунктов	категория земель
		Для размещения объектов жилой застройки	разрешенное использование участка
		Республика Татарстан, Кукморский муниципальный район, Чарлинское сельское поселение, с Чарли, ул Заречная, д 7	адрес
		Рубленые	материал стен здания
		100	доля в праве
Дата оценки	◆	27.09.2023г.	



Результаты оценки, полученные при использовании:	♦ – доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 724 000 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	♦ 724 000 руб. (семьсот двадцать четыре тысячи)
Итоговая величина рыночной стоимости ¼ доли объекта оценки на дату оценки	181 000 руб. (сто восемьдесят одна тысяча)

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 27.09.2023 г. составляет:

724 000 руб.
(Семьсот семьдесят восемь тысяч)

В том числе стоимость здания составляет:

272 000 руб.
(Двести семьдесят две тысячи)

Стоимость земельного участка составляет:

452 000 руб.
(Четыреста пятьдесят две тысячи)

Рыночная стоимость ¼ доли объекта оценки на 27.09.2023 г. составляет:

181 000 руб.
(Сто восемьдесят одна тысяча)

В том числе стоимость здания составляет:

68 000 руб.
(Шестьдесят восемь тысяч)

Стоимость земельного участка составляет:

113 000 руб.
(Сто тринадцать тысяч)

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/mamadysh/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot. izhs_252336287_6	https://www.avito.ru/kirovskaya_oblast_sosnovka/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot. izhs_1531446042	https://www.avito.ru/kirovskaya_oblast_sosnovka/zemelnye_uchastki/uchastok_10sot. izhs_2951855526
Цена продажи	руб.		185 000	169 000	145 000
Размер участка	кв. м.	3 331,00	900	1 200	1 000
Стоимость за сотку			206	141	145
Торг			предусмотрен	предусмотрен	предусмотрен
Корректировка на торг, %	%		-9,9	-9,9	-9,9
Скорректированная цена	руб./м ²		185,2	126,9	130,6
Условия рынка (время предложения)		Сентябрь 2023г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		185,2	126,9	130,6
Вид права		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		185,2	126,9	130,6
Местоположение		Республика Татарстан, Кукморский муниципальный район, Чарлинское сельское поселение, с Чарли, ул Заречная, д 7	Республика Татарстан, Мамадышский р-н, Олуязское сельское поселение, с. Тулбай	Республика Татарстан, Кукморский р-н, с. Лубяны	Республика Татарстан, Мамадышский р-н, с. Гурьевка, Береговая ул.
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		185,2	126,9	130,6
Площадь участка	кв. м.	3 331,00	900	1 200	1 000
Корректировка	%		-8,00	-8,00	-8,00



Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый участок	Объекты сравнения		
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Скорректированная цена	руб./м ²		170,4	116,7	120,2
Назначение участка		Земли сельскохозяйственного назначения. садоводство	Земли сельскохозяйственного назначения. садоводство	Земли сельскохозяйственного назначения. садоводство	Земли сельскохозяйственного назначения. садоводство
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	руб./м ²		170,4	116,7	120,2
Выводы:					
Стоимость объекта	руб./м ²	135,8			
Стоимость объекта	руб.	452 000			
Стоимость 1/4 доли объекта	руб.	113 000			



ООО «ЦЕНТР СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ»

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		https://www.avito.ru/vyatskie_polyany/doma_dachi_kottedzhi/dom_35m_na_uchastke_8sot_3267_097711	https://www.avito.ru/kirovskaya_oblast_sosnovka/doma_dachi_kottedzhi/dom_47m_na_uchastke_22sot_343032_1308	https://www.avito.ru/kukmor/doma_dachi_kottedzhi/dom_60m_na_uchastke_38sot_1936_811052
Стоимость (предложения) продажи		350 000	649 000	900 000
Стоимость 1м ²		2 600	13 809	15 000
Корректировка на торг, %		-9,90	-9,90	-9,90
Скорректированная стоимость, руб.		315 350	584 749	810 900
Земельный участок, кв. м.	3 331,0	800	2 200	3 800
Корректировка на площадь з.у., руб.		-108 619	-298 703	-515 941
Скорректированная стоимость, руб.		206 731	286 046	294 959
Стоимость 1м ²		5 907	6 086	4 916
Адрес	Республика Татарстан, Кукморский муниципальный район, Чарлинское сельское поселение, с Чарли, ул Заречная, д 7	Республика Татарстан, Кукморский р-н, Нижнеискубашское сельское поселение, с. Нижний Искубаш, Советская ул., 102	Республика Татарстан, Кукморский р-н, Чарлинское сельское поселение, д. Плаксиха, Весёлая ул., 10	Республика Татарстан, Кукморский р-н, Починок-Кучуковское сельское поселение, с. Починок-Кучук
Корректировка на местоположение, %		0,00	0,00	0,00
Время продажи (предложения)	Сентябрь 2023г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на время продажи (предложения), %		0,00	0,00	0,00
Расположение	Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного объекта не выявлено	Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного объекта не выявлено	Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного объекта не выявлено	Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного объекта не выявлено
Корректировка на расположение (Наличие расположенных рядом объектов, снижающих/повышающих привлекательность объекта), %		0,00	0,00	0,00
Условия финансирования		Денежные	Денежные	Денежные



Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Корректировка на условия финансирования, %		0,00	0,00	0,00
Право собственности	Полное	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на право собственности, %		0,00	0,00	0,00
Общая площадь, м ²	48,2	35,0	47,0	60,0
Корректировка на площадь, %		0,00	0,00	0,00
Материал стен	рубленные	Бревно	Бревно	Бревно
Корректировка на материал стен, %		0,00	0,00	0,00
Этажность дома	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Корректировка на этаж, %		0,00	0,00	0,00
Степень готовности, %	100	100	100	100
Корректировка на процент готовности, %		0,00	0,00	0,00
Ограждение	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Корректировка на наличие/отсутствие ограждения, %		0	0	0
Подъезд	Хороший	Хороший	Хороший	Хороший
Корректировка на качество подъезда, %		0,00	0,00	0,00
Сумма всех корректировок, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость объектов-аналогов, 1м ² руб.		5 907	6 086	4 916
Скорректированная стоимость объекта оценки, 1м ² руб.	5 636			
Рыночная стоимость улучшений без учета стоимости з.у., руб.	272 000,00			
Рыночная стоимость земельного участка (Таблица 1), руб.	452 000			
Рыночная стоимость объекта оценки с учетом стоимости улучшений и земельного участка, руб.	724 000			



<i>Показатели</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог 1</i>	<i>Аналог 2</i>	<i>Аналог 3</i>
Рыночная стоимость 1/4 доли объекта оценки без учета стоимости з.у., руб.	68 000,00			
Рыночная стоимость 1/4 доли земельного участка, руб.	113 000			
Рыночная стоимость 1/4 доли объекта оценки с учетом стоимости земельного участка, руб.	181 000			