




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 №1110231142

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Здание (нежилой дом), расположенное адрес: Удмуртская Республика, р-н Воткинский, снт Гольянский, д 307

Дата оценки: 11.10.2023.

### Общая информация

<b>Заказчик</b>	♦ Сергиенко Светлана Данисовна член Ассоциация арбитражных управляющих "Меркурий" (ИНН: 744201856386, рег. номер 22154)
<b>Особенности проведения осмотра</b>	♦ Осмотр объекта оценки не проводился, Заказчиком предоставлены фотографии.
<b>Исполнитель</b>	♦ ООО «Центр Судебной Экспертизы» <ul style="list-style-type: none"><li>• ОГРН 1117447014354, ИНН 7447197991</li><li>• Адрес регистрации: 454048, г. Челябинск, ул. Яблочкина, д. 3, пом. 1, каб. 2</li><li>• Адрес для корреспонденции: 454014, г. Челябинск, ул. Ворошилова, д. 35, оф. 3-1</li><li>• 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.</li><li>• 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).</li><li>• ООО «Центр Судебной Экспертизы» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.</li><li>• Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящей выписке из отчета об оценке.</li></ul>
<b>Оценщик</b>	♦ Шуховцев Кирилл Вячеславович <ul style="list-style-type: none"><li>• 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.</li><li>• Высшее техническое образование, окончил Челябинскую государственную агроинженерную академию, квалификация – инженер.</li><li>• Высшее юридическое, окончил Южно-Уральский государственный университет, квалификация – бакалавр.</li></ul>



	<ul style="list-style-type: none"><li>• Диплом о профессиональной переподготовке 743100168174 от 30.04.2020 г., выдан ФГБОУ ВО "Челябинский государственный университет" 08.10.2020 г.</li><li>• Стаж работы в оценочной деятельности 7 лет.</li><li>• Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» № 034549-2 сроком действия с 11.11.2022 по 11.11.2025 г.</li><li>• Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 034548-1 сроком действия с 11.11.2022 по 11.11.2025 г.</li><li>• Диплом о профессиональной переподготовке по направлению «Судебная оценочная экспертиза», выдан ЧОУ ДПО "Открытая академия профессионального образования", 2023 год, эксперт-оценщик.</li><li>• Сертификат соответствия судебного эксперта » НИИ СЭИС № РОСС RU.32147.04БРЕ0.01.21969 по направлению «Судебная оценочная экспертиза».</li><li>• 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.</li><li>• 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.</li><li>• 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.</li><li>• Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящей выписке из отчета об оценке.</li></ul>
--	---

### Основные факты и выводы

Объект оценки	◆	<b>Наименование параметра</b>	<b>Значение параметра</b>
		<b>Здание, расположенное на земельном участке</b>	
		назначение здания	нежилое (садовый дом)
		площадь здания	26,4 кв.м
		кадастровый номер здания	18:04:112015:617
		площадь участка	690,0 кв.м
		кадастровый номер участка	18:04:112015:301
		категория земель	земли сельскохозяйственного назначения
		разрешенное использование участка	для садоводства
адрес	Удмуртская Республика, р-н Воткинский, снт Гольянский, д 307		
Дата оценки	◆ 11.10.2023.		
Результаты оценки, полученные при использовании:	◆ – доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: <b>308 000,00 руб.</b> – затратного подхода: не применялся		
Согласование результатов	◆ Не требуется в связи с использованием только одного подхода к оценке		



Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 11.10.2023. составляет:

**308 000,00 (Триста восемьтысяч) рублей**

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович



**ООО «ЦЕНТР СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ»**

Элементы сравнения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	<a href="https://www.avito.ru/izhevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_3_sot._snt_dnp_3032263150">https://www.avito.ru/izhevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_3_sot._snt_dnp_3032263150</a>	<a href="https://www.avito.ru/izhevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_4_sot._snt_dnp_2390480328">https://www.avito.ru/izhevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_4_sot._snt_dnp_2390480328</a>	<a href="https://www.avito.ru/udmurtiya_zavyalovo/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot._snt_dnp_2526733006">https://www.avito.ru/udmurtiya_zavyalovo/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot._snt_dnp_2526733006</a>
Продавец	89120114887	89127606360	89828153024
Местоположение	Удмуртская Республика, Воткинский р-н, СНТ Кооператор	Удмуртская Республика, Воткинский р-н, СНТ Гольянский, 3-я ул.	Удмуртская Республика, Воткинский р-н, СНТ Гольянский, 3-я ул.
Стоимость предложения, руб.	40 000,00	50 000,00	80 000,00
Размер участка, м <sup>2</sup>	300,0	400,0	700,0
Дата продажи (предложения к продаже)	20 сентября 2023 г.	15 сентября 2023 г.	16 сентября 2023 г.
Передаваемые имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность
Возможность подключения коммуникаций	Присутствует	Присутствует	Присутствует
Наличие построек	Отсутствуют	Присутствует	Отсутствуют

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый участок	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена продажи	руб.		<b>40 000,00</b>	<b>50 000,00</b>	<b>80 000,00</b>
Размер участка	м <sup>2</sup>	690,0	300,0	400,0	700,0
Торг	%		-16,4	-16,4	-16,4
Стоимость			<b>33 440,00</b>	<b>41 800,00</b>	<b>66 880,00</b>
Стоимость за м <sup>2</sup>			<b>111,00</b>	<b>105,00</b>	<b>96,00</b>
Совершенная сделка или предложение			Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
Условия рынка (время предложения)		11 октября 2023 г.	20 сентября 2023 г.	15 сентября 2023 г.	16 сентября 2023 г.
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
Передаваемые имущественные права		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность

**ООО «ЦЕНТР СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ»**

Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
<i>Местоположение</i>		Удмуртская Республика, р-н Воткинский, снт Гольянский, д 307	Удмуртская Республика, Воткинский р-н, СНТ Кооператор	Удмуртская Республика, Воткинский р-н, СНТ Гольянский, 3-я ул.	Удмуртская Республика, Воткинский р-н, СНТ Гольянский, 3-я ул.
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
<i>Площадь участка</i>	м <sup>2</sup>	690,00	300,0	400,0	700,0
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
<i>Назначение участка</i>		Земли сельскохозяйственного назначения, для садоводства	СНТ, ДНП	СНТ, ДНП	СНТ, ДНП
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
<i>Возможность подключения коммуникаций</i>		Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
<i>Наличие построек</i>			Отсутствуют	Присутствует	Отсутствуют
Корректировка			0,0	8,0	0,0
Итоговое корректирующее значение	%		0,0	8,0	0,0
<b>Скорректированная стоимость</b>	<b>руб./м<sup>2</sup></b>		<b>111,00</b>	<b>113,40</b>	<b>96,00</b>
<b>Стоимость объекта</b>	<b>руб./м<sup>2</sup></b>	<b>106,80</b>			
<b>Стоимость объекта (округлено)</b>	<b>руб.</b>	<b>74 000,00</b>			

<b>Показатели</b>	<b>Аналог 1</b>	<b>Аналог 2</b>	<b>Аналог 3</b>
Источник информации	<a href="https://www.avito.ru/izhevsk/doma_dachi_kottedzhi/dacha_30_m_na_uchastke_4_sot_3532512503">https://www.avito.ru/izhevsk/doma_dachi_kottedzhi/dacha_30_m_na_uchastke_4_sot_3532512503</a>	<a href="https://www.avito.ru/izhevsk/doma_dachi_kottedzhi/dacha_25_m_na_uchastke_5_sot_2945038860">https://www.avito.ru/izhevsk/doma_dachi_kottedzhi/dacha_25_m_na_uchastke_5_sot_2945038860</a>	<a href="https://www.avito.ru/izhevsk/doma_dachi_kottedzhi/dacha_20_m_na_uchastke_47_sot_2231218761">https://www.avito.ru/izhevsk/doma_dachi_kottedzhi/dacha_20_m_na_uchastke_47_sot_2231218761</a>
Продавец	89199109337	89127607992	89120040212
Адрес	Удмуртская Республика, Воткинский р-н, СНТ Гольянский	Удмуртская Республика, Воткинский р-н, СНТ Гольянский	Удмуртская Республика, Воткинский р-н, СНТ Гольянский

**ООО «ЦЕНТР СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ»**

Стоимость (предложения) продажи	330 000,00	250 000,00	300 000,00
Общая площадь , м <sup>2</sup>	30,0	25,0	20,0
Земельный участок, м <sup>2</sup>	400,0	500,0	470,0
Время продажи (предложения)	24 сентября 2023 г.	7 октября 2023 г.	14 сентября 2023 г.
Условия финансирования	Денежные	Денежные	Денежные
Право собственности	Собственность	Собственность	Собственность
Экологическая обстановка	Относительно благоприятная	Относительно благоприятная	Относительно благоприятная
Техническое состояние	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Надворные постройки (баня, гараж, сарай)	Присутствуют	Присутствуют	Присутствуют
Дополнительное улучшение территории	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Подъезд	Имеется	Имеется	Имеется

<i>Показатели</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог 1</i>	<i>Аналог 2</i>	<i>Аналог 3</i>
<i>Источник информации</i>		<a href="https://www.avito.ru/izhevsk/doma_dachi_kottedzhi/dacha_30_m_na_uchastke_4_sot_3_532512503">https://www.avito.ru/izhevsk/doma_dachi_kottedzhi/dacha_30_m_na_uchastke_4_sot_3_532512503</a>	<a href="https://www.avito.ru/izhevsk/doma_dachi_kottedzhi/dacha_25_m_na_uchastke_5_sot_2_945038860">https://www.avito.ru/izhevsk/doma_dachi_kottedzhi/dacha_25_m_na_uchastke_5_sot_2_945038860</a>	<a href="https://www.avito.ru/izhevsk/doma_dachi_kottedzhi/dacha_20_m_na_uchastke_47_sot_2231218761">https://www.avito.ru/izhevsk/doma_dachi_kottedzhi/dacha_20_m_na_uchastke_47_sot_2231218761</a>
<i>Продавец</i>		89199109337	89127607992	89120040212
Стоимость (предложения) продажи		330 000,00	250 000,00	300 000,00
<i>Корректировка на торг, %</i>		-9,4	-9,4	-9,4
Скорректированная стоимость, руб.		298 980,00	226 500,00	271 800,00
Площадь дома, м <sup>2</sup>	26,4	30,0	25,0	20,0
Земельный участок, м <sup>2</sup>	690,0	400,0	500,0	470,0
<i>Корректировка на площадь з.у., руб.</i>		-42 720	-53 400	-50 196
Скорректированная стоимость, руб.		256 260	173 100	221 604
<b>Стоимость 1м<sup>2</sup></b>		<b>8 542,00</b>	<b>6 924,00</b>	<b>11 080,00</b>

**ООО «ЦЕНТР СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ»**

Адрес (местоположение)	Удмуртская Республика, р-н Воткинский, снт Гольянский, д 307	Удмуртская Республика, Воткинский р-н, СНТ Гольянский	Удмуртская Республика, Воткинский р-н, СНТ Гольянский	Удмуртская Республика, Воткинский р-н, СНТ Гольянский
<i>Корректировка на местоположение, %</i>		0,0	0,0	0,0
Дата продажи (предложения)	11 октября 2023 г.	24 сентября 2023 г.	7 октября 2023 г.	14 сентября 2023 г.
<i>Корректировка на дату продажи (предложения), %</i>		0,0	0,0	0,0
Расположение (Наличие расположенных рядом объектов, снижающих/повышающих привлекательность объекта)	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено
<i>Корректировка на расположение, %</i>		0,0	0,0	0,0
Условия финансирования		Денежные	Денежные	Денежные
<i>Корректировка на условия финансирования, %</i>		0,0	0,0	0,0
Право собственности	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
<i>Корректировка на право собственности, %</i>		0,0	0,0	0,0
Общая площадь, м <sup>2</sup>	26,4	30,0	25,0	20,0
<i>Корректировка на площадь, %</i>		0,0	0,0	0,0
Наличие/отсутствие отопления	Присутствует	Печное	Печное	Печное
<i>Корректировка на наличие/отсутствие отопления, %</i>		0,0	0,0	0,0
Наличие/отсутствие водоснабжения	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
<i>Корректировка на наличие/отсутствие водоснабжения, %</i>		0,0	0,0	0,0
Наличие/отсутствие канализации	Туалет на улице	Туалет на улице	Туалет на улице	Туалет на улице
<i>Корректировка на наличие/отсутствие канализации,</i>		0,0	0,0	0,0
Техническое состояние	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное



ООО «ЦЕНТР СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ»

<i>Корректировка на техническое состояние, %</i>		0,0	0,0	0,0
Дополнительные улучшения/мебель		-	-	-
<i>Корректировка на дополнительные улучшения/мебель, %</i>		0,0	0,0	0,0
Материал стен	Дерево	Дерево	Дерево	Дерево
<i>Корректировка на материал стен, %</i>		0,0	0,0	0,0
Баня/надворные постройки	Присутствует	Присутствуют	Присутствуют	Присутствуют
<i>Корректировка на наличие/отсутствие бани, %</i>		0,0	0,0	0,0
Дополнительные улучшения территории/ландшафтный дизайн	Отсутствуют	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
<i>Корректировка на дополнительное улучшение территории, %</i>		0,0	0,0	0,0
Подъезд	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
<i>Корректировка на качество подъезда, %</i>		0,0	0,0	0,0
Итоговое корректирующее значение		0,0	0,0	0,0
<b>Скорректированная стоимость, руб.</b>		8 542,00	6 924,00	11 080,00
<b>Тип отделки</b>	Косметический	Косметический	Косметический	Косметический
<i>Корректировка на тип отделки, руб./кв.м.</i>		0,00	0,00	0,00
<b>Скорректированная стоимость аналогов, руб.</b>		<b>8 542,00</b>	<b>6 924,00</b>	<b>11 080,00</b>
Скорректированная стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.	8 849			





Рыночная стоимость объекта оценки без учета стоимости з.у., руб.	<b>234 000,00</b>			
Рыночная стоимость земельного участка, руб.	<b>74 000,00</b>			
Рыночная стоимость объекта оценки с учетом стоимости земельного участка, руб.	<b>308 000,00</b>			