



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.
27.10.2023.

Выписка из отчета №2710233007

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Здание, расположенное на земельном участке: назначение здания: Жилое здание, площадь здания: 92,1 кв.м., кадастровый номер здания: 32:09:0210113:27, площадь участка: 2500,0 кв.м., кадастровый номер участка: 32:09:0210112:17, категория земель:

Земли населенных пунктов, разрешенное использование участка: Для ведения личного подсобного хозяйства, адрес: Брянская область, р-н Злынковский, с Большие Щербиничи, ул Северная, д 49, доля в праве: 100
Дата оценки: 27.10.2023г.

Общая информация

Заказчик	◆ Кудашева Елизавета Владимировна
Правообладатель	◆ Сорока Лариса Викторовна
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%;"> <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>Жилое здание</td> <td>назначение здания</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">92,1</td> <td>площадь здания</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">32:09:0210113:27</td> <td>кадастровый номер здания</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">2500,0</td> <td>площадь участка</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">32:09:0210112:17</td> <td>кадастровый номер участка</td> </tr> <tr> <td>Земли населенных пунктов</td> <td>категория земель</td> </tr> <tr> <td>Для ведения личного подсобного хозяйства</td> <td>разрешенное использование участка</td> </tr> <tr> <td>Брянская область, р-н Злынковский, с Большие Щербиничи, ул Северная, д 49</td> <td>адрес</td> </tr> <tr> <td>Деревянные</td> <td>материал стен здания</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">100</td> <td>доля в праве</td> </tr> <tr> <td>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		Жилое здание	назначение здания	92,1	площадь здания	32:09:0210113:27	кадастровый номер здания	2500,0	площадь участка	32:09:0210112:17	кадастровый номер участка	Земли населенных пунктов	категория земель	Для ведения личного подсобного хозяйства	разрешенное использование участка	Брянская область, р-н Злынковский, с Большие Щербиничи, ул Северная, д 49	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																												
	Жилое здание	назначение здания																											
	92,1	площадь здания																											
	32:09:0210113:27	кадастровый номер здания																											
	2500,0	площадь участка																											
	32:09:0210112:17	кадастровый номер участка																											
	Земли населенных пунктов	категория земель																											
	Для ведения личного подсобного хозяйства	разрешенное использование участка																											
	Брянская область, р-н Злынковский, с Большие Щербиничи, ул Северная, д 49	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	♦ 27.10.2023г.
Результаты оценки, полученные при использовании:	♦ – доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 224 000 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	♦ 224 000 руб.(двести двадцать четыре тысячи)

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 27.10.2023.г. составляет:

224 000 руб.(двести двадцать четыре 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/novozybkov/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot_izhs_3431652248	https://www.avito.ru/zlynka/zemelnye_uchastki/uchastok_28_sot_izhs_669452202	https://www.avito.ru/zlynka/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_1946290717
Цена продажи	руб.		200 000	370 000	150 000
Размер участка	кв. м.	2 500,00	2 000	2 800	1 500
Стоимость за сотку			100	132	100
Торг			предусмотрен	предусмотрен	предусмотрен
Корректировка на торг, %	%		-9,9	-9,9	-9,9
Скорректированная цена	руб./м ²		90,1	119,1	90,1
Условия рынка (время предложения)		Октябрь 2023	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		90,1	119,1	90,1
Вид права		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		90,1	119,1	90,1
Местоположение		Брянская область, р-н Злынковский, с Большие Щербиничи, ул Северная, д 49	Брянская область, Новозыбковский г.о., пос. Мамай, Дорожная ул., 19	Брянская область, Злынковский р-н, Злынковское городское поселение, Злынка, Новая ул.	Брянская область, Злынковский р-н, Злынковское городское поселение, Злынка, пл. Свободы, 24
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		90,1	119,1	90,1
Площадь участка	кв. м.	2 500,00	2 000	2 800	1 500
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00



Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый участок	Объекты сравнения		
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Скорректированная цена	руб./м ²		90,1	119,1	90,1
Назначение участка		Земли населенных пунктов. Для ведения личного подсобного хозяйства	Земли населенных пунктов. Для ведения личного подсобного хозяйства	Земли населенных пунктов. Для ведения личного подсобного хозяйства	Земли населенных пунктов. Для ведения личного подсобного хозяйства
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	руб./м ²		90,1	119,1	90,1
Выводы:					
Стоимость объекта	руб./м ²	99,8			
Стоимость объекта	руб.	249 000			
Корректировка на снос ветхих строений/сооружений	руб.	0,90			
Стоимость объекта с учетом корректировки на снос ветхих строений/сооружений	руб.	224 000			