



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.
22.09.2023г.

Выписка из отчета №2209232048

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Здание, расположенное на земельном участке: назначение здания: жилое, площадь здания: 21,6 кв.м, кадастровый номер здания: 44:22:130122:220, доля в праве: 100.
площадь участка: 606 кв.м, кадастровый номер участка: 44:22:130122:87, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование участка: Для ведения личного подсобного хозяйства, адрес: Костромская область, Сусанинский район, пгт Сусанино, ул. Свободы, земельный участок № 20/2, доля в праве: право аренды.

Сведения об оценщике

ФИО	Шуховцев Кирилл Вячеславович
Номер контактного телефона	88005501092
Почтовый адрес	454014, г. Челябинск, ул. Ворошилова, дом 35, офис 3-1
Адрес электронной почты	expertall@mail.ru
Информация о членстве в СРО	Ассоциация «МСО»
Сведения о квалификационных аттестатах оценщика	По направлению "Оценка недвижимости", №034548-1 от 11.11.2022г. По направлению "Оценка движимого имущества", №034549-2 от 11.11.2022г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис №221900-035-000022 от 25.11.2022г., срок действия полиса: 01.12.2022 - 30.11.2023гг.

Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Организационно-правовая форма	общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью "Центр Судебной Экспертизы"
ОГРН, дата присвоения ОГРН	1117447014354, 22.09.2011г.
Место нахождения	454048, Челябинская обл, Челябинск г, Яблочкина ул, дом № 3, помещение 1, кабинет 2
Сведения о страховании ответственности	Полис №221900-035-000017, выданный ПАО "САК "ЭНЕРГОГАРАНТ" 06.09.2022г., срок действия полиса: 29.09.2022 - 28.09.2023гг.

Сведения о заказчике и правообладателе объекта оценки

Заказчик	Мякишкова Юлия Николаевна
Правообладатель	Якушев Николай Иванович

Основные параметры объекта оценки

Наименование параметра	Значение параметра
Здание, расположенное на земельном участке	
назначение здания	жилое
площадь здания	21,6 кв.м
кадастровый номер здания	44:22:130122:220
доля в праве	100
площадь участка	606 кв.м
кадастровый номер участка	44:22:130122:87
категория земель	земли населенных пунктов
разрешенное использование участка	Для ведения личного подсобного хозяйства
адрес	Костромская область, Сусанинский район, пгт Сусанино, ул. Свободы, земельный участок № 20/2
доля в праве	Право аренды

Особенности проведения осмотра

Осмотр не производился, фотоматериалы предоставлены заказчиком.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

- доходным подходом, руб.: 0,00
- сравнительным подходом, руб.: 278 435,66 руб.
- затратным подходом, руб.: 0,00

Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость объекта оценки, руб.: **278 435,66 руб.**

Результатом оценки является величина рыночной стоимости объекта оценки, определенная по состоянию на 22.09.2023г. в размере:

278 435,66 руб. (двести семьдесят восемь тысяч четыреста тридцать пять рублей шестьдесят шесть копеек).

В том числе, стоимость здания

228 734,91 руб. (двести двадцать восемь тысяч семьсот тридцать четыре рубля девяносто одна копейка).

Стоимость права аренды земельного участка

49 700,75 руб. (сорок девять тысяч семьсот рублей семьдесят пять копеек).

Оценщик: _____ Шуховцев Кирилл Вячеславович



Здание, расположенное на земельном участке					
Описание объекта оценки	Здание, расположенное на земельном участке: назначение здания: жилое, площадь здания: 21,6 кв.м, кадастровый номер здания: 44:22:130122:220, площадь участка: 606 кв.м, кадастровый номер участка: 44:22:130122:87, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование участка: Для ведения личного подсобного хозяйства, адрес: Костромская область, Сусанинский район, пгт Сусанино, ул. Свободы, земельный участок № 20/2, доля в праве: 100.				
Параметры и корректировки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Информация о предложениях объектов-аналогов					
Дата предложения	Дата оценки: 22.09.2023 г.	26.08.2023 г.	19.09.2023 г.	14.09.2023 г.	31.08.2023 г.
Ссылка на объявление:		https://www.avito.ru/susanino/doma_dachi_kottedzhi/dom_42m_na_uchastke_8sot._2403639719	https://www.avito.ru/susanino/doma_dachi_kottedzhi/dom_40m_na_uchastke_20sot._2773919301	https://www.avito.ru/susanino/doma_dachi_kottedzhi/dom_40m_na_uchastke_12sot._1820027511	https://www.avito.ru/susanino/kvartiry/2-k_kvartira_469m_11et._3489987451
Телефон продавца:		89051522013	89106604564	89051521602	89159106704
Цена предложения, руб.:		550 000,00	650 000,00	500 000,00	550 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки					
Параметр: площадь здания, кв.м	21,6	42	40	40	46,9
Параметр: площадь участка	606	800	2000	1200	-
Параметр: категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Параметр: разрешенное использование участка	Для ведения личного подсобного хозяйства	ижс	ижс	ижс	ижс
Параметр: адрес	Костромская область, Сусанинский район, пгт Сусанино, ул. Свободы, земельный участок № 20/2	Костромская область, Сусанинский р-н, городское поселение Сусанино, пос. городского типа Сусанино, ул. 8 марта, 8	Костромская область, Сусанинский р-н, городское поселение Сусанино, пос. городского типа Сусанино	Костромская область, Сусанинский р-н, пос. городского типа Сусанино, ул. Ивана Сусанина, 18	Костромская область, Сусанинский р-н, Андреевское сельское поселение, д. Быстрово, Колхозная ул., 11
Корректировки					
Корректировка на уторговывание, %:		5,00	5,00	5,00	5,00
Цена после уторговывания, руб.:		522 500,00	617 500,00	475 000,00	522 500,00
Удельные единицы по	21,6	42	40	40	46,9

параметру площадь здания, кв.м				
Цена за удельную единицу, руб.:	12 440,48	15 437,50	11 875,00	11 140,72
Параметры, корректируемые по каждому объекту-аналогу в %				
корректировка на площадь здания (фактор масштаба)	0,00	0,00	0,00	6,00
Итоговая корректировка в % на каждый аналог:	0,00	0,00	0,00	6,00
Цена за удельную единицу после процентной корректировки, руб:	12 440,48	15 437,50	11 875,00	11 809,16
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:				12 890,54
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:				278 435,66
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:				12 890,54
Рыночная стоимость земельного участка в стоимости домовладения, руб. (21% согласно данным https://statrielt.ru), руб.				58 471,48
Стоимость права аренды земельного участка в стоимости комплекса недвижимости - 0,85 (коэф.)				49 700,75
Рыночная стоимость дома без стоимости земельного участка, руб.				228 734,91