



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.
22.11.2023 г.

Выписка из отчета №2211233055

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Здание, расположенное на земельном участке: назначение здания: жилой дом, площадь здания: 33,7 кв.м, кадастровый номер здания: 64:08:090103:113, площадь участка: данные не предоставлены кадастровый номер участка: данные не предоставлены, категория земель: данные не предоставлены, разрешенное использование участка: данные не предоставлены, адрес: Саратовская область, р-н Вольский, с Никольское, ул Ф.Блинного, д 12, доля в праве: 1/4.
Дата оценки: 22.11.2023г.

Общая информация

Заказчик	◆ Кайзер Оксана Викторовна
Правообладатель	◆ Аннушкина Ольга Сергеевна
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;">33,7 кв.м</td> <td style="text-align: center;">площадь здания</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">64:08:090103:113</td> <td style="text-align: center;">кадастровый номер здания</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Данные не предоставлены</td> <td style="text-align: center;">площадь участка</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Данные не предоставлены</td> <td style="text-align: center;">кадастровый номер участка</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Данные не предоставлены</td> <td style="text-align: center;">категория земель</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Данные не предоставлены</td> <td style="text-align: center;">разрешенное использование участка</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Саратовская область, р-н Вольский, с Никольское, ул Ф.Блинного, д 12</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;">1/4</td> <td style="text-align: center;">доля в праве</td> </tr> </tbody> </table>		Значение параметра	Наименование параметра	Здание, расположенное на земельном участке		жилой дом	назначение здания	33,7 кв.м	площадь здания	64:08:090103:113	кадастровый номер здания	Данные не предоставлены	площадь участка	Данные не предоставлены	кадастровый номер участка	Данные не предоставлены	категория земель	Данные не предоставлены	разрешенное использование участка	Саратовская область, р-н Вольский, с Никольское, ул Ф.Блинного, д 12	адрес	Деревянные	материал стен здания	1/4	доля в праве
	Значение параметра	Наименование параметра																									
	Здание, расположенное на земельном участке																										
	жилой дом	назначение здания																									
	33,7 кв.м	площадь здания																									
	64:08:090103:113	кадастровый номер здания																									
	Данные не предоставлены	площадь участка																									
	Данные не предоставлены	кадастровый номер участка																									
	Данные не предоставлены	категория земель																									
	Данные не предоставлены	разрешенное использование участка																									
	Саратовская область, р-н Вольский, с Никольское, ул Ф.Блинного, д 12	адрес																									
	Деревянные	материал стен здания																									
1/4	доля в праве																										

Дата оценки	◆ 22.11.2023г.
--------------------	----------------



Результаты оценки, полученные при использовании:	♦ – доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 105 000 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	♦ 105 000 руб.(сто пять тысяч)
Итоговая величина рыночной стоимости 1/4 доли объекта оценки на дату оценки	26 000 руб.(двадцать шесть тысяч)

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

105 000 руб.(сто пять тысяч)

из них стоимость 1/4 доли

26 000 руб.(двадцать шесть тысяч)

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





Приложение. Расчетная таблица.

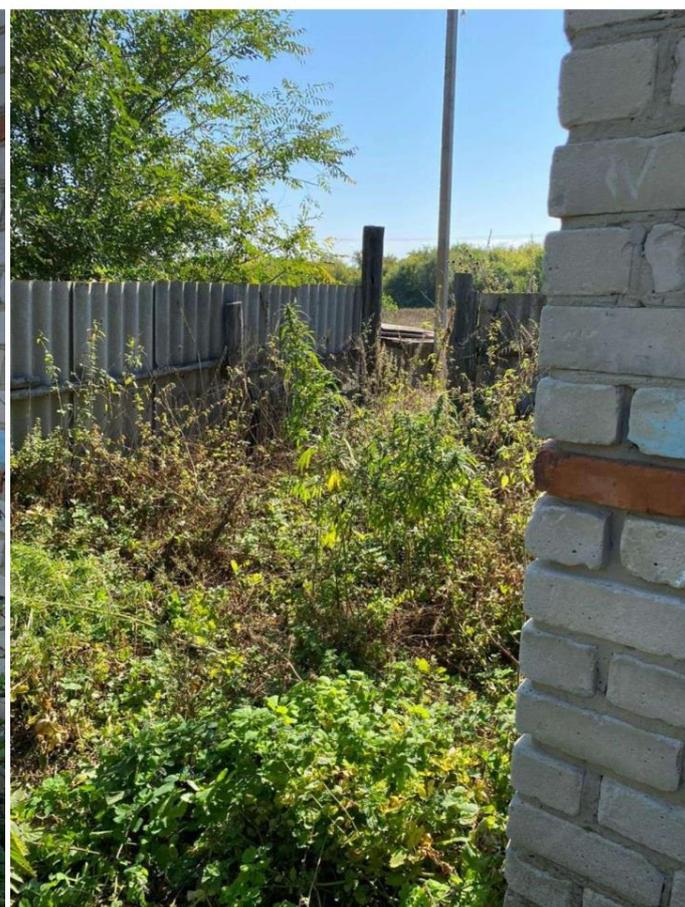
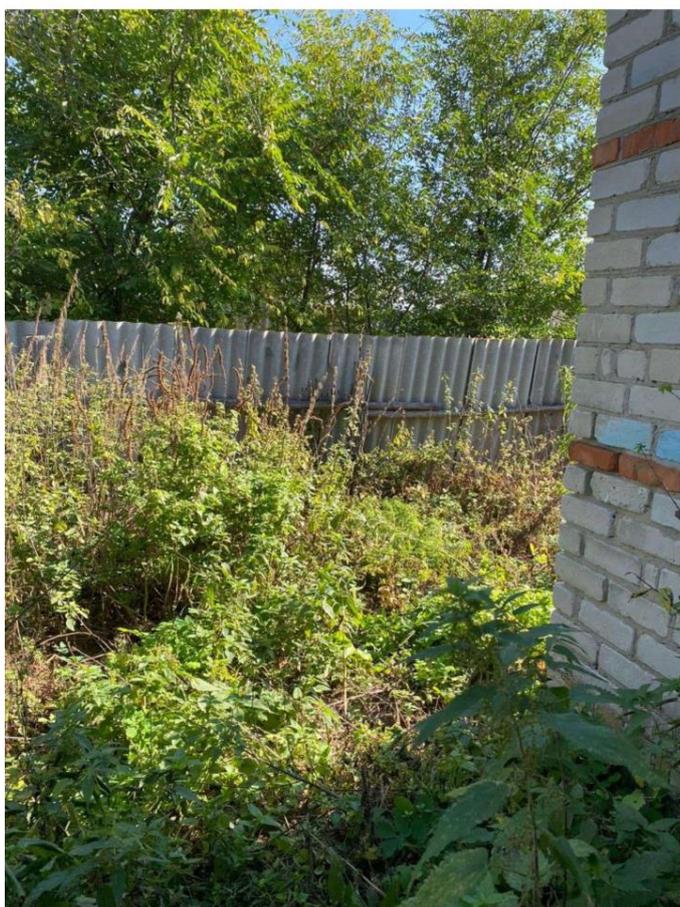
Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		https://www.avito.ru/ulyanovskaya_oblast_pavlovka/doma_dachi_kottedzhi/dom_62_m_na_uchastke_12_sot._3378870210	https://www.avito.ru/shihany/doma_dachi_kottedzhi/dom_64_m_na_uchastke_39_sot._2674398979	https://www.avito.ru/shihany/doma_dachi_kottedzhi/dom_45_m_na_uchastke_20_sot._3393517153
Стоимость (предложения) продажи		350 000	350 000	130 000
Стоимость 1м ²		5 645	5 469	2 889
Корректировка на торг, %		-9,90	-9,90	-9,90
Скорректированная стоимость, руб.		315 350	315 350	117 130
Земельный участок, кв. м.		1 200	3 900	2 000
Стоимость 1м ²		5 086	4 927	2 603
Адрес	Саратовская область, р-н Вольский, с Никольское, ул Ф.Блинного, д 12	Саратовская область, Вольский р-н, Черкасское муниципальное образование, с. Черкасское, ул. Белый Ключ, 12	Саратовская область, Вольский р-н, с. Кряжим	Саратовская область, Вольский р-н, Нижнечернавское муниципальное образование, железнодорожная станция Чернавка, Элеваторная ул., 3
Корректировка на местоположение, %		0,00	0,00	0,00
Время продажи (предложения)	Ноябрь 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
Корректировка на условия финансирования, %		0,00	0,00	0,00
Право собственности	Полное	Собственность	Собственность	Собственность



Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Корректировка на право собственности, %		0,00	0,00	0,00
Общая площадь, м ²	33,7	62,0	64,0	45,0
Корректировка на площадь, %		0,00	0,00	0,00
Материал стен	Деревянные	Деревянные	Деревянные	Деревянные
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
Физическое состояние	Неудовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Неудовлетворительное
Корректировка на физическое состояние, %		-33	-33	0
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, %		-33,00	-33,00	0,00
Скорректированная стоимость объектов-аналогов, 1м ² руб.		3 408	3 301	2 603
Скорректированная стоимость объекта оценки, 1м ² руб.	3 104			
Рыночная стоимость объекта оценки с учетом стоимости улучшений и земельного участка, руб.	105 000,00			
Рыночная стоимость 1/4 доли объекта оценки с учетом стоимости улучшений и земельного участка, руб.	26 000			









**ПОЛИС N 231900-035-000020
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**

Страхователь: ООО «Центр Судебной Экспертизы»
Адрес: г. Челябинск, ул. Яблочкина, д. 3, пом. 1, оф. 2
Банковские реквизиты:
 ИНН 7447197991
 КПП 745101001
 ОКПО 30981700
 р/счет 40702810938130000049 в Филиал «Екатеринбургский» АО «Альфа-банк»
 к/счет 30101810100000000964
 БИК 046577964

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Выгодоприобретатели: заказчик по договору на проведение оценки и/или третьи лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении последним оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	Страховой тариф, %	Страховая премия, руб.
50 000 000,00	0,056	28 000,00

Порядок и сроки уплаты страховой премии: единовременно, в течение 3 банковских дней с момента подписания договора.

Форма уплаты страховой премии: путем перечисления денежных средств на р/счет.

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора N 231900-035-000020 от «12» сентября 2023 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

Настоящий Полис действует с «29» сентября 2023 г. по «28» сентября 2024 г.
 Настоящий Полис страхования вступает в силу в 00 часов дня, следующего за днем поступления страховой премии в полном размере на расчетный счет Страховщика.

Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:
 Договор N 231900-035-000020 от «12» сентября 2023 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
 _____ /А.Р. Мамедова/ М.П.	 _____ /К.В. Шуховцев/ М.П.

Дата выдачи полиса: «12» сентября 2023 г.



Диплом оценщика

**ПОЛИС N 221900-035-000022
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

Страхователь: Шуховцев Кирилл Вячеславович
Адрес: 454000, г. Челябинск, ул. Западная, д. 49
Паспорт: 7512 № 064690
Выдан: Отделом УФМС России по Челябинской области в Центральном р-не г. Челябинска, дата выдачи 07.06.2012 г., код подразделения: 740-038

Диплом о профессиональной переподготовке № 743100168174
Дата выдачи: 30.04.2020 г.
Выдан (ком): ФГБОУ ВО «ЧелГУ»

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщиков является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба заказчику и/или третьим лицам действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.

Выгодоприобретатели: заказчик по договору на проведение оценки и/или третья лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении последней оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	Страховой тариф, %	Страховая премия, руб.
5 000 000,00	0,08	4 000,00

Порядок и сроки уплаты страховой премии: единовременно, в течение 3 банковских дней с момента подписания договора.

Форма уплаты страховой премии: путем перечисления денежных средств на р/счет.

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора N 221900-035-000022 от 25.11.2022 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

Настоящий Полис действует с «01» декабря 2022г. по «30» ноября 2023г.
Настоящий Полис страхования вступает в силу в 00 часов дня, следующего за днем поступления страховой премии в полном размере на расчетный счет Страховщика.

Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:
Договор N 221900-035-000022 от 25.11.2022 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

СТРАХОВЩИК: _____ /А.Р. Мамедова/
М.П.

СТРАХОВАТЕЛЬ: _____ /К.В. Шуховцев/
М.П.

Дата выдачи полиса: 25.11.2022 г.

Полис страхования ответственности оценщика



Свидетельство СРО оценщика



Квалификационный аттестат. Оценка недвижимости



Диплом эксперта-оценщика



Сертификат соответствия судебного эксперта

avito.ru/ulyanovskaya_oblast_pavlovka/doma_dachi_kottedzhi/dom_62_m_na_uchastke_12_sot_3378870210

Дом 62 м² на участке 12 сот.

♥ Добавить в избранное

☰ Сравнить

📌 Добавить заметку

350 000 ₽ ▾5 645 ₽ за м²
или предложите свою цену

8 915 054-77-43

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➤

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Ирина

Частное лицо
На Авито с июня 2013

Подписаться на продавца

О доме

Количество комнат: 4

Площадь дома: 62 м²

Площадь участка: 12 сот.

Этажей в доме: 1

Для отдыха: баня или сауна

Категория земель: индивидуальное
жилищное строительство (ИЖС)

Год постройки: 1960

Материал стен: бревно

Санузел: на улице

Коммуникации: электричество, газ,
отопление

Ремонт: требует ремонта

Транспортная доступность:
асфальтированная дорогаИнфраструктура: магазин, аптека,
детский сад, школа

Расстояние до центра города: 30 км

avito.ru/ulyanovskaya_oblast_pavlovka/doma_dachi_kottedzhi/dom_62_m_na_uchastke_12_sot_3378870210

Расположение

Саратовская область, Вольский р-н, Черкасское

муниципальное образование, с. Черкасское, ул. Белый Ключ, 12 [Показать карту](#) ▾**350 000 ₽** ▾5 645 ₽ за м²
или предложите свою цену**Описание**

Продаётся дом. Требуется ремонт, несколько лет стоит без хозяев. Дом располагается в центре села: 200 метров до больницы, в шаговой доступности школа, детский сад. В доме частично остаётся мебель. Разумный торг. Подходит под материнский капитал. В доме один взрослый собственник, дети не прописаны. Остальные вопросы по телефону.

8 915 054-77-43

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➤

№ 3378870210 · 11 ноября в 10:35 · 751 просмотр (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)

avito.ru/shihany/doma_dachi_kottedzhi/dom_64_m_na_uchastke_39_sot_2674398979

Дом 64 м² на участке 39 сот.
[♥ Добавить в избранное](#)
[☰ Сравнить](#)
[📌 Добавить заметку](#)
**Онлайн-показ**

Можно посмотреть по видеосвязи

350 000 ₹ ▾5 469 ₹ за м²
или предложите свою цену

8 910 800-37-27

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Лена Тюрина

Частное лицо

На Авито с июля 2019

Документы проверены

Л

Подписаться на продавца

О доме

Количество комнат: 4

Площадь дома: 64 м²

Площадь участка: 39 сот.

Этажей в доме: 1

Категория земель: индивидуальное
жилищное строительство (ИЖС)

Санузел: в доме

Коммуникации: электричество, газ,
отопление, канализация

Ремонт: косметический

Интернет и ТВ: телевидение

Парковка: гараж

avito.ru/shihany/doma_dachi_kottedzhi/dom_64_m_na_uchastke_39_sot_2674398979

Расположение

Саратовская область, Вольский р-н, с. Кряжим

[Показать карту](#) ▾**350 000 ₹** ▾5 469 ₹ за м²
или предложите свою цену**Описание**

Дом продаётся срочно.

8 910 800-37-27

№ 2674398979 - 4 ноября в 19:51 · 4888 просмотров (+13 сегодня)

[Пожаловаться](#)**Написать сообщение**

Отвечает за несколько часов

avito.ru/shihany/doma_dachi_kottedzhi/dom_45_m_na_uchastke_20_sot_3393517153

Дом 45 м² на участке 20 сот.
[Добавить в избранное](#)
[Сравнить](#)
[Добавить заметку](#)
130 000 Р ▾2 889 Р за м²
или [предложите свою цену](#)

8 915 583-68-73

Написать сообщение
 Отвечает в течение дня
Спросите у продавца

Здравствуйте! ▶

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Nik

Частное лицо
На Авито с июня 2022[Документы проверены](#)

22 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)**О доме**

Количество комнат: 2

Площадь дома: 45 м²

Площадь участка: 20 сот.

Этажей в доме: 1

Категория земель: индивидуальное
жилищное строительство (ИЖС)

Год постройки: 1980

Материал стен: бревно

Терраса или веранда: есть

Санузел: на улице

Коммуникации: электричество, газ

Ремонт: требует ремонта

Транспортная доступность:
асфальтированная дорога, остановка
общественного транспорта,
железнодорожная станцияИнфраструктура: магазин, аптека,
школа

Расстояние до центра города: 21 км

avito.ru/shihany/doma_dachi_kottedzhi/dom_45_m_na_uchastke_20_sot_3393517153

РасположениеСаратовская область, Вольский р-н, Нижнечернавское
муниципальное образование, железнодорожная станция
Чернавка, Элеваторная ул., 3[Показать карту](#) ▾**130 000 Р** ▾2 889 Р за м²
или [предложите свою цену](#)

8 915 583-68-73

Написать сообщение
 Отвечает в течение дня
Спросите у продавца

Здравствуйте! ▶

Ещё продаёте?

Торг уместен?

ОписаниеВ хорошем месте природа спокойно земельный участок для дачи шикарный
вариант

Адрес элеваторная 7

Документы числятся жилой дом мы в нем не проживаем долгое время.

Долги в районе 30т.р. оплатим при продаже

Оформление за счёт покупателя

Свидетельство на дом и на землю

Срочно!

№ 3393517153 · 28 октября в 20:34 · 1826 просмотров (+7 сегодня)

[Пожаловаться](#)