



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.
01.11.2023 г.

Выписка из отчета №0111230045

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Здание, расположенное на земельном участке: назначение здания: жилое, площадь здания: 47.7 кв.м, кадастровый номер здания: 73:08:021402:3492, площадь участка: 1000 кв.м, кадастровый номер участка: 73:08:021402:1285, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование участка: Для индивидуального жилищного строительства, адрес: Ульяновская область, р-н. Мелекесский, рп. Мулловка, ул. Степная, д. 5, доля в праве: 1/4.
Дата оценки: 01.11.2023 г.

Общая информация

| | |
|--------------------------------|--|
| Заказчик | ♦ Кайзер Оксана Викторовна |
| Правообладатель | ♦ Абдуллова Гельсиня Нагимовна |
| Особенности проведения осмотра | ♦ Осмотр не производился, фотоматериалы 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 – инженер. |



| | |
|--|--|
| | <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 | ♦ | Наименование параметра | Значение параметра |
| | | Здание, расположенное на земельном участке | |
| | | назначение здания | жилое |
| | | площадь здания | 47.7 кв.м |
| | | кадастровый номер здания | 73:08:021402:3492 |
| | | площадь участка | 1000 кв.м |
| | | кадастровый номер участка | 73:08:021402:1285 |
| | | категория земель | земли населенных пунктов |
| | | разрешенное использование участка | Для индивидуального жилищного строительства |
| | | адрес | Ульяновская область, р-н. Мелекесский, рп. Мулловка, ул. Степная, д. 5 |
| доля в праве | 1/4 | | |
| Дата оценки | ♦ | 01.11.2023 г. | |
| Результаты оценки, полученные при использовании: | ♦ | – доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 1 360 175,04 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 | ♦ 1 360 175,04 руб. (один миллион триста шестьдесят тысяч сто семьдесят пять рублей четыре копейки) |
| Итоговая рыночная стоимость 1/4 доли в праве на объект оценки | ♦ 340 043,76руб. (триста сорок тысяч сорок три рубля семьдесят шесть копеек) |

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 01.11.2023 г. составляет:

1 360 175,04 руб.
(один миллион триста шестьдесят тысяч сто семьдесят пять рублей четыре копейки),

включая стоимость 1/4 доли в праве на объект оценки:

340 043,76руб.
(триста сорок тысяч сорок три рубля семьдесят шесть копеек)

Рыночная стоимость земельного участка в стоимости домовладения (23% согласно данным <https://statirelt.ru>) на 01.11.2023г. составляет 312 840,26 руб., из них стоимость 1/4 доли в праве на объект оценки:

78 210,06 руб.
(семьдесят восемь тысяч двести десять рублей шесть копеек)

Рыночная стоимость дома без стоимости земельного участка на 01.11.2023г. составляет 1 047 334,80 руб., из них стоимость 1/4 доли в праве на объект оценки:

261 833,70 руб.
(двести шестьдесят одна тысяча восемьсот тридцать три рубля семьдесят копеек)

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





Приложение. Расчетная таблица.

| Здание, расположенное на земельном участке | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Описание объекта оценки | Здание, расположенное на земельном участке: назначение здания: жилое, площадь здания: 47.7 кв.м, кадастровый номер здания: 73:08:021402:3492, площадь участка: 1000 кв.м, кадастровый номер участка: 73:08:021402:1285, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование участка: Для индивидуального жилищного строительства, адрес: Ульяновская область, р-н. Мелекесский, рп. Мулловка, ул. Степная, д. 5, доля в праве: 1/4. | | | |
| Параметры и корректировки | Объект оценки | Объект аналог №1 | Объект аналог №2 | Объект аналог №3 |
| Информация о предложениях объектов-аналогов | | | | |
| Дата предложения | Дата оценки: 01.11.2023 г. | 31.10.2023 г. | 08.10.2023 г. | 22.10.2023 г. |
| Ссылка на объявление: | | https://www.avito.ru/mullovka/doma_dachi_kotte_dzhi/dom_48_m_na_uchastke_14_sot._292016_0180 | https://www.avito.ru/mullovka/doma_dachi_kotte_dzhi/dom_50_m_na_uchastke_15_sot._308331_6881 | https://www.avito.ru/cherdakly/doma_dachi_kotte_dzhi/dom_45_m_na_uchastke_4_sot._2920380509 |
| Цена предложения, руб.: | | 1 900 000,00 | 1 199 000,00 | 1 590 000,00 |
| Параметры, используемые в описании объекта оценки | | | | |
| Параметр: площадь здания, кв.м | 47.7 | 48 | 50 | 45 |
| Параметр: площадь участка | 1000 | 1400 | 1500 | 400 |
| Параметр: категория земель | земли населенных пунктов | земли населенных пунктов | земли населенных пунктов | земли населенных пунктов |
| Параметр: разрешенное использование участка | Для индивидуального жилищного строительства | Для индивидуального жилищного строительства | Для индивидуального жилищного строительства | Для индивидуального жилищного строительства |
| Параметр: адрес | Ульяновская область, р-н. Мелекесский, рп. Мулловка, ул. Степная, д. 5 | Ульяновская область, Мелекесский р-н, Мулловское городское поселение, рабочий пос. Мулловка, Полевая ул., 46 | Ульяновская область, Мелекесский р-н, Мулловское городское поселение, рабочий пос. Мулловка, Красноармейская ул., 62 | Ульяновская область, Чердаклинский р-н, Богдашкинское сельское поселение, с. Старое Матюшкино, Центральная ул., 8 |
| Корректировки | | | | |
| Корректировка на уторговывание, %: | | 13,50 | 13,50 | 13,50 |
| Цена после уторговывания, руб.: | | 1 643 500,00 | 1 037 135,00 | 1 375 350,00 |
| Удельные единицы по параметру площадь здания, кв.м | 47.7 | 48 | 50 | 45 |
| Цена за удельную единицу, руб.: | | 34 239,58 | 20 742,70 | 30 563,33 |
| Средняя стоимость удельной единицы, руб.: | | | | 28 515,20 |
| Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.: | | | | 1 360 175,04 |
| Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.: | | | | 28 515,20 |
| Рыночная стоимость земельного участка в стоимости домовладения (23% согласно данным https://statrielt.ru), руб. | | | | 312 840,26 |
| Рыночная стоимость дома без стоимости земельного участка, руб. | | | | 1 047 334,80 |