



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.
19.10.2023 г.

Выписка из отчета №1910232113

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Здание, расположенное на земельном участке: назначение здания: жилое здание, площадь здания: 39,2 кв.м, кадастровый номер здания: 45:24:011/22:312, площадь участка: 1200,0 кв.м., кадастровый номер участка: 45:24:011/22:72, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование участка: Для ведения личного подсобного хозяйства, адрес: Курганская обл., р-н Юргамышский, с. Вилкино, ул. им. Федюшина, д. 4, кв. 2, доля в праве: 1/2
Дата оценки: 19.10.2023 г.

Общая информация

Заказчик	♦ Шелестов Дмитрий Юрьевич
Правообладатель	♦ Брагина Татьяна Алексеевна
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 7431/2168174 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;">жилое здание</td> <td style="text-align: center;">назначение здания</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">39, 2 кв.м</td> <td style="text-align: center;">площадь здания</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">45:24:011002:312</td> <td style="text-align: center;">кадастровый номер здания</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">1200,0</td> <td style="text-align: center;">площадь участка</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">45:24:011002:72</td> <td style="text-align: center;">кадастровый номер участка</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Земли населенных пунктов</td> <td style="text-align: center;">категория земель</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Для ведения личного подсобного хозяйства</td> <td style="text-align: center;">разрешенное использование участка</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Курганская обл., р-н Юргамышский, с. Вилкино, ул. им. Федюшина, д. 4, кв. 2</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;">1/2</td> <td style="text-align: center;">доля в праве</td> </tr> </tbody> </table>		Значение параметра	Наименование параметра	Здание, расположенное на земельном участке		жилое здание	назначение здания	39, 2 кв.м	площадь здания	45:24:011002:312	кадастровый номер здания	1200,0	площадь участка	45:24:011002:72	кадастровый номер участка	Земли населенных пунктов	категория земель	Для ведения личного подсобного хозяйства	разрешенное использование участка	Курганская обл., р-н Юргамышский, с. Вилкино, ул. им. Федюшина, д. 4, кв. 2	адрес	Деревянные	материал стен здания	1/2	доля в праве
	Значение параметра	Наименование параметра																									
	Здание, расположенное на земельном участке																										
	жилое здание	назначение здания																									
	39, 2 кв.м	площадь здания																									
	45:24:011002:312	кадастровый номер здания																									
	1200,0	площадь участка																									
	45:24:011002:72	кадастровый номер участка																									
	Земли населенных пунктов	категория земель																									
	Для ведения личного подсобного хозяйства	разрешенное использование участка																									
	Курганская обл., р-н Юргамышский, с. Вилкино, ул. им. Федюшина, д. 4, кв. 2	адрес																									
	Деревянные	материал стен здания																									
	1/2	доля в праве																									
Дата оценки																											
◆ 19.10.2023 г.																											



Результаты оценки, полученные при использовании:	♦ – доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 162 000 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	♦ 162 000 руб.(сто шестьдесят две тысячи)
Итоговая величина рыночной стоимости ½ доли объекта оценки на дату оценки	81 000 руб.(восемьдесят одна тысяча)

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

162 000 руб.(сто шестьдесят две тысячи)

Из них стоимость ½ доли

81 000 руб.(восемьдесят одна тысяча)

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/kurgan/zemeln_ye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_2107328715	https://www.avito.ru/kurganskaya_oblast_krasnyy_oktyabr/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot_izhs_242_6100878	https://www.avito.ru/vvedenskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_33_sot_izhs_2878106398
Цена продажи	руб.		90 000	100 000	150 000
Размер участка	кв. м.	1 200,00	1 500	2 000	3 300
Стоимость за сотку			60	50	45
Торг			предусмотрен	предусмотрен	предусмотрен
Корректировка на торг, %	%		-9,9	-9,9	-9,9
Скорректированная цена	руб./м ²		54,1	45,1	41,0
Условия рынка (время предложения)		Октябрь 2023г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		54,1	45,1	41,0
Вид права		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		54,1	45,1	41,0
Местоположение		Курганская обл., р-н Юргамышский, с. Вилкино, ул. им. Федюшина, д. 4, кв. 2	Курганская область, Кетовский р-н, с. Пименовка, Новая ул.	Курганская область, Каргапольский муниципальный округ, пос. городского типа Красный Октябрь, микрорайон Станция	Курганская область, Кетовский муниципальный округ, Введенский сельсовет
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		54,1	45,1	41,0
Площадь участка	кв. м.	1 200,00	1 500	2 000	3 300



Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый участок	Объекты сравнения		
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./м ²		54,1	45,1	41,0
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		54,1	45,1	41,0
Выводы:					
Стоимость объекта	руб./м ²	46,7			
Стоимость объекта	руб.	56 000			
Стоимость 1/2 доли объекта	руб.	28 000			



Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		https://www.avito.ru/yurgamysh/doma_dachi_kottedzhi/dom_38_m_na_uchastke_12_sot.3305577375	https://www.avito.ru/kurganskaya_oblast_mishkino/doma_dachi_kottedzhi/dom_46_m_na_uchastke_15_sot.3019723924	https://www.avito.ru/kurganskaya_oblast_mishkino/doma_dachi_kottedzhi/dom_63_m_na_uchastke_15_sot.2066544640
Стоимость (предложения) продажи		200 000	200 000	250 000
Стоимость 1м ²		5 263	4 348	3 968
Корректировка на торг, %		-9,90	-9,90	-9,90
Скорректированная стоимость, руб.		180 200	180 200	225 250
Земельный участок, кв. м.	1 200,0	1 200	1 500	1 500
Корректировка на площадь з.у., руб.		-56 026	-70 032	-70 032
Скорректированная стоимость, руб.		124 174	110 168	155 218
Стоимость 1м ²		3 268	2 395	2 464
Адрес	Курганская обл., р-н Юргамышский, с. Вилкино, ул. им. Федюшина, д. 4, кв. 2	Курганская область, Юргамышский муниципальный округ, д. Окулова, Родниковая ул.	Курганская область, Юргамышский муниципальный округ, с. Вилкино, Советская ул.	Курганская область, Юргамышский район, село Вилкино, улица Федюшина
Корректировка на местоположение, %		0,00	0,00	0,00
Время продажи (предложения)	Октябрь 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



Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
%				
Условия финансирования		Денежные	Денежные	Денежные
Корректировка на условия финансирования, %		0,00	0,00	0,00
Право собственности	Полное	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на право собственности, %		0,00	0,00	0,00
Общая площадь, м ²	39,2	38,0	46,0	63,0
Корректировка на площадь, %		0,00	0,00	0,00
Материал стен	Рубленые	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
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, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость объектов-аналогов, 1м ² руб.		3 268	2 395	2 464
Скорректированная стоимость объекта оценки, 1м ² руб.	2 709			
Рыночная стоимость улучшений без учета стоимости з.у., руб.	106 000,00			
Рыночная стоимость земельного участка (Таблица 1), руб.	56 000			



<i>Показатели</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог 1</i>	<i>Аналог 2</i>	<i>Аналог 3</i>
Рыночная стоимость объекта оценки с учетом стоимости улучшений и земельного участка, руб.	162 000			
Рыночная стоимость 1/2 доли объекта оценки без учета стоимости з.у., руб.	53 000,00			
Рыночная стоимость 1/2 доли земельного участка, руб.	28 000			
Рыночная стоимость 1/2 доли объекта оценки с учетом стоимости земельного участка, руб.	81 000			