



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.  
12.10.2023 г.

## Выписка из отчета №1210231350

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Здание, расположенное на земельном участке: назначение здания: жилое здание, площадь здания: 53,6 кв.м, кадастровый номер здания: 72:15:0306005:605, площадь участка: 1681,94 кв.м., кадастровый номер участка: 72:15:0306005:4, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование участка: Для ведения личного подсобного хозяйства, адрес: Обл. Тюменская, р-н Сорокинский, с. Большое Сорокино, ул. 3. Космодемьянской, 6 «а», доля в праве: 1/5  
Дата оценки: 12.10.2023 г.

### Общая информация

Заказчик	♦ Сергиенко Светлана Данисовна
Правообладатель	♦ Пшеничников Евгений Александрович
Особенности проведения осмотра	♦ Не проводился. Фотографии предоставлены заказчиком
Исполнитель	♦ ООО «Центр Судебной Экспертизы» <ul style="list-style-type: none"><li>• ОГРН 1117447014354, ИНН 7447197991</li><li>• Адрес регистрации: 454048, г. Челябинск, ул. Яблочкина, д. 3, пом. 1, каб. 2</li><li>• Адрес для корреспонденции: 454014, г. Челябинск, ул. Ворошилова, д. 35, оф. 3-1</li><li>• 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.</li><li>• 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).</li><li>• ООО «Центр Судебной Экспертизы» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.</li><li>• Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящей выписке из отчета об оценке.</li></ul>
Оценщик	♦ Шуховцев Кирилл Вячеславович <ul style="list-style-type: none"><li>• 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.</li><li>• Высшее техническое образование, окончил Челябинскую государственную агроинженерную академию, квалификация –</li></ul>



	<p>инженер.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Высшее юридическое, окончил Южно-Уральский государственный университет, квалификация – бакалавр.</li> <li>• Диплом о профессиональной переподготовке 743100168174 от 30.04.2020 г., выдан ФГБОУ ВО "Челябинский государственный университет" 08.10.2020 г.</li> <li>• Стаж работы в оценочной деятельности 7 лет.</li> <li>• Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» № 034549-2 сроком действия с 11.11.2022 по 11.11.2025 г.</li> <li>• Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 034548-1 сроком действия с 11.11.2022 по 11.11.2025 г.</li> <li>• Диплом о профессиональной переподготовке по направлению «Судебная оценочная экспертиза», выдан ЧОУ ДПО "Открытая академия профессионального образования", 2023 год, эксперт-оценщик.</li> <li>• Сертификат соответствия судебного эксперта » НИИ СЭИС № РОСС RU.32147.04БРЕ0.01.21969 по направлению «Судебная оценочная экспертиза».</li> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> <li>• Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящей выписке из отчета об оценке.</li> </ul>
--	--

### Основные факты и выводы

<b>Объект оценки</b>	◆ [	<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;"><b>Здание, расположенное на земельном участке</b></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;">53,6 кв.м</td> <td style="text-align: center;">площадь здания</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">72:15:0306005:605</td> <td style="text-align: center;">кадастровый номер здания</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">1681,94</td> <td style="text-align: center;">площадь участка</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">72:15:0306005:4</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;">Обл. Тюменская, р-н Сорокинский, с. Большое Сорокино, ул. 3. Космодемьянской, 6 «а»</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;">1/5</td> <td style="text-align: center;">доля в праве</td> </tr> </tbody> </table>		Значение параметра	Наименование параметра	<b>Здание, расположенное на земельном участке</b>		жилое здание	назначение здания	53,6 кв.м	площадь здания	72:15:0306005:605	кадастровый номер здания	1681,94	площадь участка	72:15:0306005:4	кадастровый номер участка	Земли населенных пунктов	категория земель	Для ведения личного подсобного хозяйства	разрешенное использование участка	Обл. Тюменская, р-н Сорокинский, с. Большое Сорокино, ул. 3. Космодемьянской, 6 «а»	адрес	Деревянные	материал стен здания	1/5	доля в праве
	Значение параметра	Наименование параметра																									
	<b>Здание, расположенное на земельном участке</b>																										
	жилое здание	назначение здания																									
	53,6 кв.м	площадь здания																									
	72:15:0306005:605	кадастровый номер здания																									
	1681,94	площадь участка																									
	72:15:0306005:4	кадастровый номер участка																									
	Земли населенных пунктов	категория земель																									
	Для ведения личного подсобного хозяйства	разрешенное использование участка																									
	Обл. Тюменская, р-н Сорокинский, с. Большое Сорокино, ул. 3. Космодемьянской, 6 «а»	адрес																									
	Деревянные	материал стен здания																									
1/5	доля в праве																										
<b>Дата оценки</b>																											
◆ 12.10.2023 г.																											



Результаты оценки, полученные при использовании:	♦ – доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 1 819 000 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	♦ 1 819 000 руб.(один миллион восемьсот девятнадцать тысяч)
Итоговая величина рыночной стоимости 1/5 доли объекта оценки на дату оценки	♦ 364 000 руб.(триста шестьдесят четыре тысячи)

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

**1 819 000 руб.(один миллион восемьсот девятнадцать тысяч)**

Из них стоимость 1/5 доли:

**364 000 руб.(триста шестьдесят 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			<a href="https://www.avito.ru/vikulovo/zemelnye_uchastki/uchastok_13_sot. izhs_2398061258">https://www.avito.ru/vikulovo/zemelnye_uchastki/uchastok_13_sot. izhs_2398061258</a>	<a href="https://www.avito.ru/vikulovo/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot. izhs_3095135479">https://www.avito.ru/vikulovo/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot. izhs_3095135479</a>	<a href="https://www.avito.ru/bolshoe_sorokino/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot. izhs_1923371487">https://www.avito.ru/bolshoe_sorokino/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot. izhs_1923371487</a>
Цена продажи	руб.		500 000	400 000	420 000
Размер участка	кв. м.	1 681,94	1 300	1 200	900
Стоимость за сотку			385	333	467
Торг			предусмотрен	предусмотрен	предусмотрен
Корректировка на торг, %	%		-9,9	-9,9	-9,9
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		346,5	300,3	420,5
<b>Условия рынка (время предложения)</b>		Октябрь 2023г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		346,5	300,3	420,5
<b>Вид права</b>		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		346,5	300,3	420,5
<b>Местоположение</b>		обл. Тюменская, р-н Сорокинский, с. Большое Сорокино, ул. 3. Космодемьянской, 6 "а"	Тюменская область, Викуловский р-н, с. Викулово	Тюменская область, Викуловский р-н, с. Чебаклей, ул. Кузнецова	Тюменская область, Сорокинский р-н, с. Большое Сорокино, Ударная ул., 27
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		346,5	300,3	420,5
<b>Площадь участка</b>	кв. м.	1 681,94	1 300	1 200	900
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 <sup>2</sup>		346,5	300,3	420,5
<b>Назначение участка</b>		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 <sup>2</sup>		346,5	300,3	420,5
<b>Выводы:</b>					
Стоимость объекта	руб./м <sup>2</sup>	<b>355,8</b>			
Стоимость объекта	руб.	<b>598 000</b>			
Стоимость 1/5 доли объекта	руб.	<b>120 000</b>			



Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/bolshoe_sorokino/doma_dachi_kottedzhi/dom_m_48_m_na_uchastke_11_sot._2920955364">https://www.avito.ru/bolshoe_sorokino/doma_dachi_kottedzhi/dom_m_48_m_na_uchastke_11_sot._2920955364</a>	<a href="https://www.avito.ru/bolshoe_sorokino/doma_dachi_kottedzhi/dom_741_m_na_uchastke_23_sot._321_8926870">https://www.avito.ru/bolshoe_sorokino/doma_dachi_kottedzhi/dom_741_m_na_uchastke_23_sot._321_8926870</a>	<a href="https://www.avito.ru/bolshoe_sorokino/doma_dachi_kottedzhi/dom_75_m_na_uchastke_15_sot._2805308926">https://www.avito.ru/bolshoe_sorokino/doma_dachi_kottedzhi/dom_75_m_na_uchastke_15_sot._2805308926</a>
Стоимость (предложения) продажи		1 500 000	3 000 000	2 500 000
Стоимость 1м <sup>2</sup>		31 250	40 486	33 333
Корректировка на торг, %		-9,90	-9,90	-9,90
Скорректированная стоимость, руб.		1 351 500	2 703 000	2 252 500
Земельный участок, кв. м.	1 681,9	1 100	2 300	1 500
Корректировка на площадь з.у., руб.		-391 357	-818 293	-533 669
Скорректированная стоимость, руб.		960 143	1 884 707	1 718 831
Стоимость 1м <sup>2</sup>		20 003	25 435	22 918
Адрес	обл. Тюменская, р-н Сорокинский, с. Большое Сорокино, ул. 3. Космодемьянской, 6 "а"	Тюменская область, Сорокинский р-н, с. Большое Сорокино, Новая ул., 17	Тюменская область, Сорокинский р-н, с. Большое Сорокино	Тюменская область, Сорокинский р-н, с. Большое Сорокино
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
Условия финансирования		Денежные	Денежные	Денежные



Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
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 <sup>2</sup>	53,6	48,0	74,1	75,0
Корректировка на площадь, %		0,00	0,00	0,00
Материал стен	Деревянные	Бревно	Брус	Брус
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 <sup>2</sup> руб.		20 003	25 435	22 918
Скорректированная стоимость объекта оценки, 1м <sup>2</sup> руб.	22 785			
Рыночная стоимость улучшений без учета стоимости з.у., руб.	<b>1 221 000,00</b>			
Рыночная стоимость земельного участка (Таблица 1), руб.	<b>598 000</b>			
Рыночная стоимость объекта оценки с учетом стоимости улучшений и земельного участка, руб.	<b>1 819 000</b>			



<i>Показатели</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог 1</i>	<i>Аналог 2</i>	<i>Аналог 3</i>
Рыночная стоимость 1/5 доли объекта оценки без учета стоимости з.у., руб.	<b>244 000,00</b>			
Рыночная стоимость 1/5 доли земельного участка, руб.	<b>120 000</b>			
Рыночная стоимость 1/5 доли объекта оценки с учетом стоимости земельного участка, руб.	<b>364 000</b>			