



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.  
03.09.2023г.

## Выписка из отчета №0309230126

об определении рыночной стоимости

Объект оценки: Здание, расположенное на земельном участке: назначение здания: жилое, площадь здания: 27,3 кв.м, кадастровый номер здания: 52:35:0030301:1092, доля в праве: 1/3.

площадь участка: 104 кв.м, кадастровый номер участка: 52:35:0030301:520, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование участка: Для ведения личного подсобного хозяйства, адрес: Нижегородская область, р-н Сосновский, рп Сосновское, ул Рабочая, д 19, доля в праве: право долгосрочной 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	Стоян Роман Сергеевич
Правообладатель	Щеткина Ольга Сергеевна

### Основные параметры объекта оценки

Наименование параметра	Значение параметра
<b>Здание, расположенное на земельном участке</b>	
назначение здания	жилое
площадь здания	27,3 кв.м
кадастровый номер здания	52:35:0030301:1092
материал стен здания	деревянные
доля в праве	1/3
площадь участка	104 кв.м
кадастровый номер участка	52:35:0030301:520
категория земель	земли населенных пунктов
разрешенное использование участка	Для ведения личного подсобного хозяйства
адрес	Нижегородская область, р-н Сосновский, рп Сосновское, ул Рабочая, д 19
материал стен здания	деревянные
доля в праве	Право аренды
арендатор	Зыкова Юлия Сергеевна

### 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.: 145 356,94 руб.
- затратным подходом, руб.: 0,00

### Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость, руб./кв.м: 5 324,43 руб.  
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.: **145 356,94 руб.**

Результатом оценки является величина рыночной стоимости объекта оценки, определенная по состоянию на 03.09.2023г. в размере:

**120 646,26 руб. (сто двадцать тысяч шестьсот сорок шесть рублей двадцать шесть копеек),**

**включая стоимость 1/3 доли в праве на объект оценки:**

**40 215,42 руб. (сорок тысяч двести пятнадцать рублей сорок две копейки).**

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович



Здание, расположенное на земельном участке				
<b>Описание объекта оценки</b>	Здание, расположенное на земельном участке: назначение здания: жилое, площадь здания: 27,3 кв.м, кадастровый номер здания: 52:35:0030301:1092, площадь участка: 104 кв.м, кадастровый номер участка: 52:35:0030301:520, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование участка: Для ведения личного подсобного хозяйства, адрес: Нижегородская область, р-н Сосновский, рп Сосновское, ул Рабочая, д 19, доля в праве: 1/3.			
<b>Параметры и корректировки</b>	<b>Объект оценки</b>	<b>Объект аналог №1</b>	<b>Объект аналог №2</b>	<b>Объект аналог №3</b>
Информация о предложениях объектов-аналогов				
<b>Дата предложения</b>	<b>Дата оценки:</b> 03.09.2023 г.	15.08.2023 г.	07.08.2023 г.	07.08.2023 г.
<b>Ссылка на объявление:</b>		<a href="https://www.avito.ru/nizhegorodskaya_oblast_sosnovskoe/doma_dachi_kottedzhi/dom_497m_na_uchastke_15sot_3155375879">https://www.avito.ru/nizhegorodskaya_oblast_sosnovskoe/doma_dachi_kottedzhi/dom_497m_na_uchastke_15sot_3155375879</a>	<a href="https://www.avito.ru/nizhegorodskaya_oblast_sosnovskoe/doma_dachi_kottedzhi/dom_50m_na_uchastke_30sot_3325456608">https://www.avito.ru/nizhegorodskaya_oblast_sosnovskoe/doma_dachi_kottedzhi/dom_50m_na_uchastke_30sot_3325456608</a>	<a href="https://www.avito.ru/nizhegorodskaya_oblast_sosnovskoe/doma_dachi_kottedzhi/dom_20m_na_uchastke_30sot_3247249751">https://www.avito.ru/nizhegorodskaya_oblast_sosnovskoe/doma_dachi_kottedzhi/dom_20m_na_uchastke_30sot_3247249751</a>
<b>Телефон продавца:</b>		89103807066	89101411495	89875310655
<b>Цена предложения, руб.:</b>		300 000,00	275 000,00	190 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
<b>Параметр: площадь здания, кв.м</b>	27,3	49,7	50	36
<b>Параметр: площадь участка</b>	104	1500	3000	3000
<b>Параметр: категория земель</b>	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
<b>Параметр: разрешенное использование участка</b>	Для ведения личного подсобного хозяйства	ижс	ижс	ижс
<b>Параметр: адрес</b>	Нижегородская область, р-н Сосновский, рп Сосновское, ул Рабочая, д 19	Нижегородская область, Сосновский муниципальный округ, д. Малые Гривы, Полевая ул., 23	Нижегородская область, Сосновский муниципальный округ, с. Рожок	Нижегородская область, Сосновский муниципальный округ, с. Рожок
Корректировки				
<b>Корректировка на уторговывание, %:</b>		5,00	5,00	5,00
<b>Цена после уторговывания, руб.:</b>		285 000,00	261 250,00	180 500,00
<b>Удельные единицы по параметру площадь здания, кв.м</b>	27,3	49,7	50	36

Цена за удельную единицу, руб.:	5 734,41	5 225,00	5 013,89
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:			5 324,43
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:			145 356,94
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:			5 324,43
Рыночная стоимость земельного участка в стоимости домовладения, руб. (17% согласно данным <a href="https://statrielt.ru">https://statrielt.ru</a> , с учетом права аренды), руб.			24 710,67
Рыночная стоимость дома без стоимости земельного участка, руб.			120 646,26