



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.
29.12.2023 г.

Выписка из отчета №2912233086

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Здание, расположенное на земельном участке: назначение здания: жилое, площадь здания: 47,2 кв.м, кадастровый номер здания: 52:03:0010006:293, площадь участка: 1228,5 кв.м, кадастровый номер участка: 52:03:0010001:6, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование участка: ИЖС, адрес: Российская Федерация, Нижегородская область, городской округ город Шахунья, рабочий поселок Сява, улица Ворошилова, дом 3, доля в праве: 1/4.
Дата оценки: 28.12.2023 г.

Общая информация

| | |
|--------------------------------|--|
| Заказчик | ♦ Мякишкова Юлия Николаевна |
| Правообладатель | ♦ Бербат Елена Сергеевна |
| 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.• Полис страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности №231900-035-000025 сроком действия с 01.12.2023 по 30.11.2024 г., ПАО "САК "ЭНЕРГОГАРАНТ" на сумму |



| | |
|--|---|
| | <p>5 000 000 рублей.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Высшее техническое образование, окончил Челябинскую государственную агроинженерную академию, квалификация – инженер. • 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 | 47,2 кв.м | |
| | кадастровый номер здания | 52:03:0010006:293 | |
| | площадь участка | 1228,5 кв.м | |
| | кадастровый номер участка | 52:03:0010001:6 | |
| | категория земель | земли населенных пунктов | |
| | разрешенное использование участка | ИЖС | |
| | адрес | Российская Федерация, Нижегородская область, городской округ город Шахунья, рабочий поселок Сява, улица Ворошилова, дом 3 | |
| | материал стен здания | Рубленые | |
| доля в праве | 1/4 | | |
| Дата оценки | ◆ 28.12.2023 г. | | |



| | |
|--|--|
| Результаты оценки, полученные при использовании: | ♦ – доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 389 556,23 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 | ♦ 389 556,23 руб. (триста восемьдесят девять тысяч пятьсот пятьдесят шесть рублей двадцать три копейки) |
| Итоговая рыночная стоимость 1/4 доли в праве на объект оценки | ♦ 97 389,06руб. (девятью семь тысяч триста восемьдесят девять рублей шесть копеек) |

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 28.12.2023 г. составляет:

389 556,23 руб.

(триста восемьдесят девять тысяч пятьсот пятьдесят шесть рублей двадцать три копейки),

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

97 389,06руб.

(девятью семь тысяч триста восемьдесят девять рублей шесть копеек)

В том числе:

Рыночная стоимость земельного участка в стоимости домовладения (19% согласно данным <https://statrielt.ru>) на дату оценки составляет **74 015,68 руб.**, из них **стоимость 1/4 доли** в праве на земельный участок:

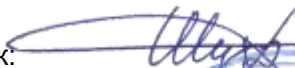
18 503,92 руб.

(восемнадцать тысяч пятьсот три рубля девятью две копейки)

Рыночная стоимость дома без стоимости земельного участка на дату оценки составляет **315 540,55 руб.**, из них **стоимость 1/4 доли** в праве на дом:

78 885,14 руб.

(семьдесят восемь тысяч восемьсот восемьдесят пять рублей четырнадцать 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: 47,2 кв.м, кадастровый номер здания: 52:03:0010006:293, площадь участка: 1228,5 кв.м, кадастровый номер участка: 52:03:0010001:6, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование участка: ИЖС, адрес: Российская Федерация, Нижегородская область, городской округ город Шахунья, рабочий поселок Сява, улица Ворошилова, дом 3, 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: 28.12.2023 г. | 08.12.2023 г. | 03.12.2023 г. | 03.12.2023 г. |
| Ссылка на объявление: | | https://www.avito.ru/syava/doma_dachi_kottedz/hi/dom_435_m_na_uchastke_12_sot._3786120116 | https://www.avito.ru/syava/doma_dachi_kottedz/hi/dom_49_m_na_uchastke_13_sot._3374108431 | https://www.avito.ru/syava/doma_dachi_kottedz/hi/dom_48_m_na_uchastke_7_sot._3247416390 |
| Цена предложения, руб.: | | 350 000,00 | 600 000,00 | 400 000,00 |
| Параметры, используемые в описании объекта оценки | | | | |
| Параметр: площадь здания, кв.м | 47,2 | 43,5 | 49 | 48 |
| Параметр: площадь участка | 1228,5 | 1200 | 1300 | 700 |
| Параметр: категория земель | земли населенных пунктов | земли населенных пунктов | земли населенных пунктов | земли населенных пунктов |
| Параметр: разрешенное использование участка | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС |
| Параметр: адрес | Российская Федерация, Нижегородская область, городской округ г. Шахунья, р. п. Сява, ул. Ворошилова, д. 3 | Нижегородская обл., г.о. Шахунья, рп. Сява, ул. Урицкого, 12 | Нижегородская обл., г.о. Шахунья, рп. Сява, ул. Фрунзе, 22 | Нижегородская обл., г.о. Шахунья, рп. Сява, ул. Чкалова, 5 |
| Корректировки | | | | |
| Корректировка на уторговывание, %: | | 13,50 | 13,50 | 13,50 |
| Цена после уторговывания, руб.: | | 302 750,00 | 519 000,00 | 346 000,00 |
| Удельные единицы по параметру площадь здания, кв.м | 47,2 | 43,5 | 49 | 48 |
| Цена за удельную единицу, руб.: | | 6 959,77 | 10 591,84 | 7 208,33 |
| Средняя стоимость удельной единицы, руб.: | | | | 8 253,31 |
| Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.: | | | | 389 556,23 |
| Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.: | | | | 8 253,31 |
| Рыночная стоимость земельного участка в стоимости домовладения (19% согласно данным https://statrielt.ru), руб. | | | | 74 015,68 |
| Рыночная стоимость дома без стоимости земельного участка, руб. | | | | 315 540,55 |



Фото №1.



Фото №2.



Фото №3.



Фото №4.



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имеющиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости


Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Калужской области
полное наименование органа регистрации прав

21.12.2023г.

№ КУВИ-001/2023-285054734

На основании запроса от 18.12.2023, поступившего на рассмотрение 18.12.2023, сообщаем, что правообладателю Бербат Елена Сергеевна; дата рождения: 05.05.1984; Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 2218 № 898783 от 06.10.2018 выдан: ГУ МВД России по Нижегородской области; СНИЛС: 141-879-385 96; адрес места жительства или места пребывания: 603033, Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Гороховцевская, д. 30, кв. 4; предыдущие фамилия и/или имя, и/или отчество: Емельченко Елена Сергеевна; предыдущий(ие) документ(ы), удостоверяющий(ие) личность: „, в период с 01.01.2020 по 18.12.2023 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:


| | | | |
|---|-------|---|---|
| 1 | 1.1 | Вид объекта недвижимости: | Земельный участок |
| | | Кадастровый номер: | 52:03:0010001:6 |
| | | Назначение объекта недвижимости: | данные отсутствуют |
| | | Виды разрешенного использования объекта недвижимости: | Под жилую застройку Индивидуальную |
| | | Адрес: | Российская Федерация, Нижегородская область, городской округ город Шахунья, рабочий поселок Сява, улица Ворошилова, земельный участок 3 |
| | | Площадь: | 1228.5 |
| | 1.2 | вид права, доля в праве: | Общая долевая собственность 1/4 |
| | | дата государственной регистрации: | 12.02.2018 |
| | | номер государственной регистрации: | 52:03:0010001:6-52/124/2018-4 |
| | | основание государственной регистрации: | Договор купли-продажи земельного участка и жилого дома, выдан 02.02.2018 |
| | | дата государственной регистрации прекращения права: | данные отсутствуют |
| | 1.3 | Ограничение права и обременение объекта недвижимости: | |
| | 1.3.1 | вид: | Запрещение регистрации |
| | | номер государственной регистрации: | 52:03:0010001:6-52/147/2022-8 |
| 2 | 2.1 | Вид объекта недвижимости: | Здание |
| | | Кадастровый номер: | 52:03:0010006:293 |
| | | Назначение объекта недвижимости: | Жилое |
| | | Виды разрешенного использования объекта недвижимости: | данные отсутствуют |
| | | Адрес: | Российская Федерация, Нижегородская область, городской округ город Шахунья, рабочий поселок Сява, улица Ворошилова, дом 3 |
| | | Площадь: | 47.2 |

| | | |
|---|---|----------------------|
| полное наименование должности |  | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН |
| | | ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ |
| | | инициалы, фамилия |
| Сертификат: 00B8056B7401CB88D2B3576ACDC8421108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024 | | |



| | | | |
|---|--------------------|---|--|
| | 2.2 | вид права, доля в праве: | Общая долевая собственность 1/4 |
| | | дата государственной регистрации: | 12.02.2018 |
| | | номер государственной регистрации: | 52:03:0010006:293-52/124/2018-4 |
| | | основание государственной регистрации: | Договор купли-продажи земельного участка и жилого дома, выдан 02.02.2018 |
| | | дата государственной регистрации прекращения права: | данные отсутствуют |
| | 2.3 | Ограничение права и обременение объекта недвижимости: | |
| | 2.3.1 | вид: | Запрещение регистрации |
| | | номер государственной регистрации: | 52:03:0010006:293-52/147/2022-8 |
| 3 | Получатель выписки | Мякишкова Юлия Николаевна | |

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации.
Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

| | | | |
|---|---|----------------------|-------------------|
| полное наименование должности |  | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН | инициалы, фамилия |
| | | ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | |
| Сертификат: 00B8056B7401CB88D2B357AACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024 | | | |



**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 30301810109000000964
 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: одновременно, 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» сентябрь 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.

| | |
|---|--|
| <p>СТРАХОВЩИК:</p>  <p>М.П. _____ /А.Р. Мамедова/</p> | <p>СТРАХОВАТЕЛЬ:</p>  <p>М.П. _____ /К.В. Шуховаев/</p> |
|---|--|

Дата: 29.09.2023 г. Полис «12» сентября 2023 г.



Диплом оценщика



Свидетельство СРО оценщика



Квалификационный аттестат. Оценка недвижимости



Квалификационный аттестат. Оценка движимого имущества



Диплом эксперта-оценщика



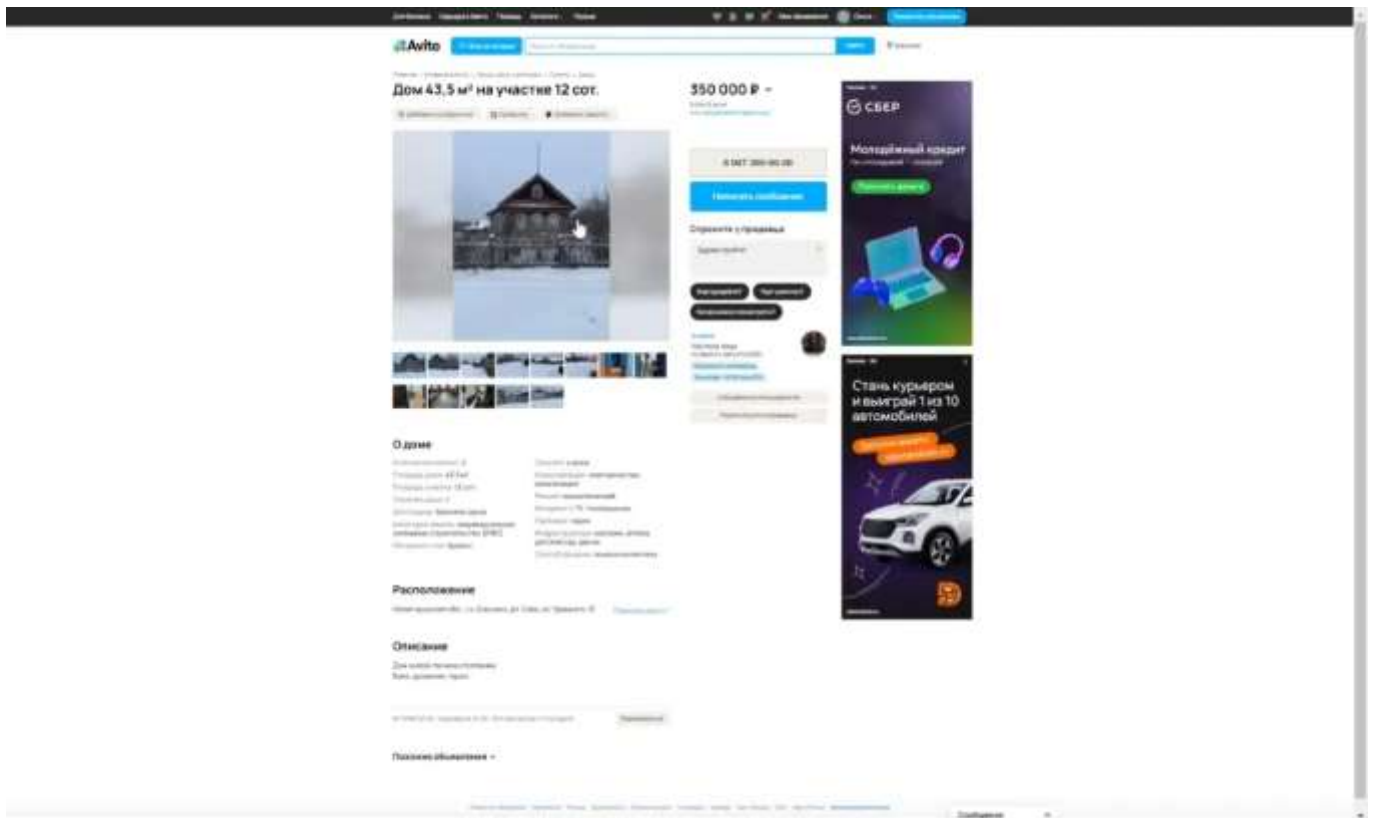
Диплом эксперта-техника



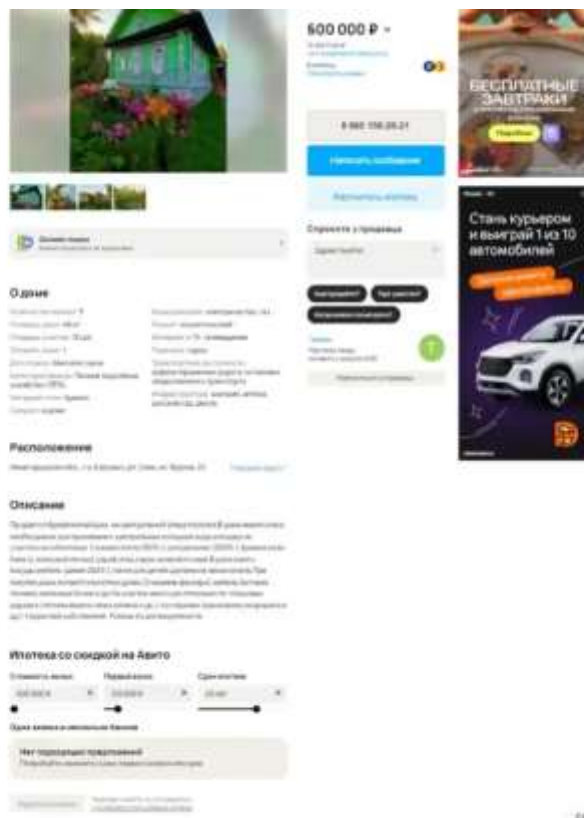
Сертификат соответствия судебного эксперта



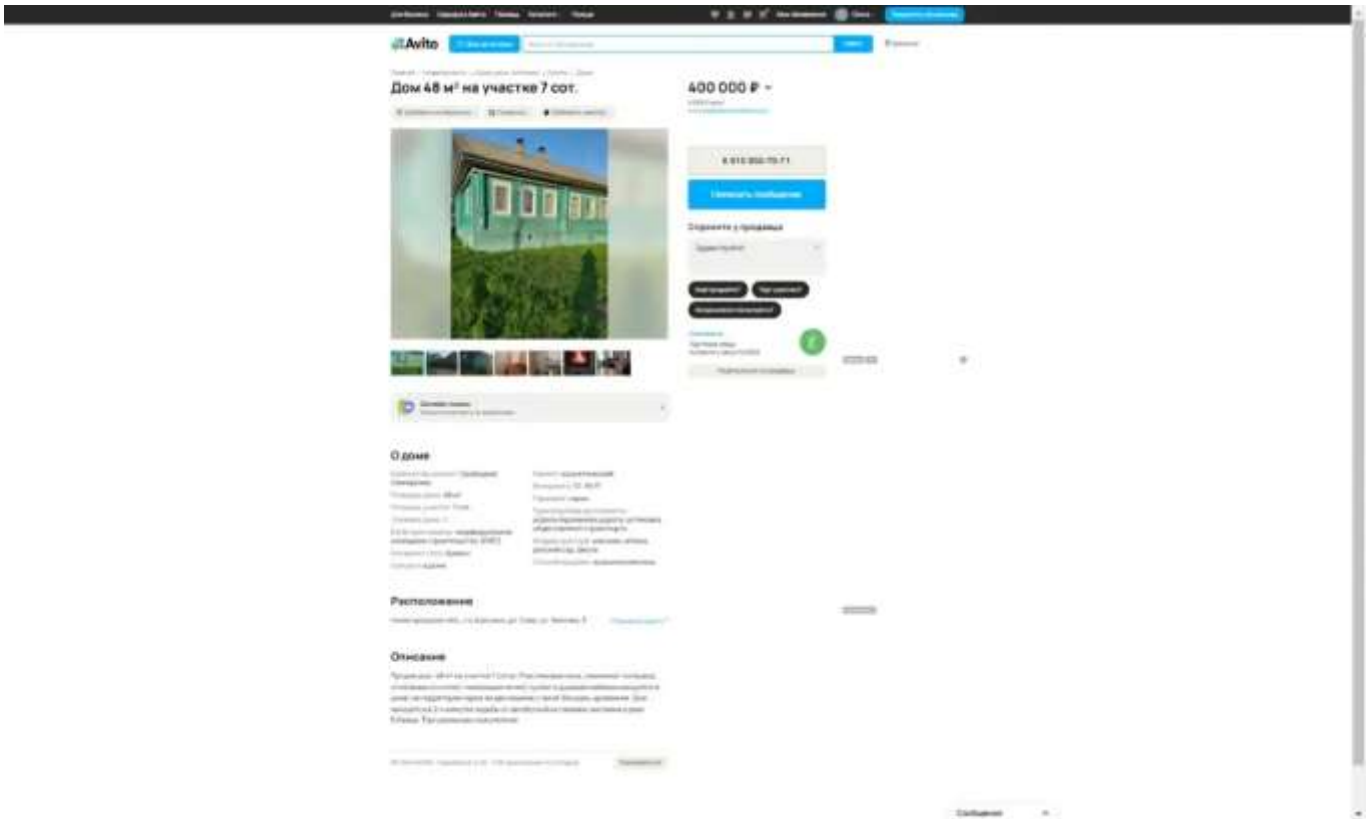
Сертификат соответствия судебного эксперта



Объект-аналог №1



Объект-аналог №2



Объект-аналог №3