



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.
22.03.2024 г.

Выписка из отчета №1011220874/2

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Здание, расположенное на земельном участке: назначение здания: Жилой дом, площадь здания: 130,0* кв.м, кадастровый/условный номер здания: право собственности не зарегистрировано, площадь участка: 1000,0 кв.м., кадастровый номер участка: 40:03:061001:450, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование участка: Для ведения личного подсобного хозяйства, адрес: обл. Калужская, р-н Боровский, с Ворсино, доля в праве: 100

Дата оценки: 22.03.2024г.

Общая информация

Заказчик	♦ Мякишкова Юлия Николаевна
Правообладатель	♦ Малык Павел Анатольевич
Особенности проведения осмотра	♦ Не проводился.
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



	<p>членстве №1538 от 20.12.2022 г.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 5 000 000 рублей. • Высшее техническое образование, окончил Челябинскую государственную агроинженерную академию, квалификация – инженер. • 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	<p>◆ [</p> <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;">Жилой дом</td> <td style="text-align: center;">назначение здания</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">130* кв.м</td> <td style="text-align: center;">площадь здания</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">право собственности не зарегистрировано</td> <td style="text-align: center;">кадастровый номер здания</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">1000,0</td> <td style="text-align: center;">площадь участка</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">40:03:061001:450</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. Калужская, р-н Боровский, с Ворсино</td> <td style="text-align: center;">адрес</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Пеноблочные</td> <td style="text-align: center;">материал стен здания</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">100</td> <td style="text-align: center;">доля в праве</td> </tr> </tbody> </table>	Значение параметра	Наименование параметра	Здание, расположенное на земельном участке		Жилой дом	назначение здания	130* кв.м	площадь здания	право собственности не зарегистрировано	кадастровый номер здания	1000,0	площадь участка	40:03:061001:450	кадастровый номер участка	Земли населенных пунктов	категория земель	Для ведения личного подсобного хозяйства	разрешенное использование участка	обл. Калужская, р-н Боровский, с Ворсино	адрес	Пеноблочные	материал стен здания	100	доля в праве
Значение параметра	Наименование параметра																								
Здание, расположенное на земельном участке																									
Жилой дом	назначение здания																								
130* кв.м	площадь здания																								
право собственности не зарегистрировано	кадастровый номер здания																								
1000,0	площадь участка																								
40:03:061001:450	кадастровый номер участка																								
Земли населенных пунктов	категория земель																								
Для ведения личного подсобного хозяйства	разрешенное использование участка																								
обл. Калужская, р-н Боровский, с Ворсино	адрес																								
Пеноблочные	материал стен здания																								
100	доля в праве																								



Дата оценки	♦ 22.03.2024г.
Результаты оценки, полученные при использовании:	♦ – доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 5 468 000 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	♦ 5 468 000 руб.(пять миллионов четыреста шестьдесят восемь тысяч)

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

5 468 000 руб.(пять миллионов четыреста шестьдесят восемь тысяч)

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/ermolino/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot. izhs_3699_328773	https://www.avito.ru/ermolino/zemelnye_uchastki/uchastok_14_sot. izhs_2375257187	https://www.avito.ru/ermolino/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot. izhs_2441492235
Цена продажи	руб.		1 600 000	1 200 000	1 400 000
Размер участка	кв. м.	1 000,00	2 000	1 400	1 500
Стоимость за сотку			800	857	933
Торг			предусмотрен	предусмотрен	предусмотрен
Корректировка на торг, %	%		-9,9	-9,9	-9,9
Скорректированная цена	руб./м ²		720,8	772,3	840,9
Условия рынка (время предложения)		Март 2024г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		720,8	772,3	840,9
Вид права		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		720,8	772,3	840,9
Местоположение		обл. Калужская, р-н Боровский, с Ворсино	Калужская обл., Боровский р-н, сельское поселение Ворсино, д. Климкино	Калужская обл., Боровский р-н, сельское поселение Ворсино, д. Климкино, Северная ул.	Калужская область, Боровский район, сельское поселение Село Ворсино, деревня Климкино, Восточная улица
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		720,8	772,3	840,9
Площадь участка	кв. м.	1 000,00	2 000	1 400	1 500
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 ²		720,8	772,3	840,9
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		720,8	772,3	840,9
Выводы:					
Стоимость объекта	руб./м ²	778,0			
Стоимость объекта	руб.	778 000			



Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		https://www.avito.ru/ermolino/doma_dachi_kottedzhi/dom_88_m_na_u_chastke_45_sot.3329521049	https://www.avito.ru/balabanovo/doma_dachi_kottedzhi/dom_148_m_na_uchastke_15_sot.29495422_05	https://www.avito.ru/balabanovo/doma_dachi_kottedzhi/dom_150_m_na_uchastke_44_sot.3898708421
Стоимость (предложения) продажи		4 000 000	6 800 000	6 700 000
Стоимость 1м ²		45 455	45 946	44 667
Корректировка на торг, %		-9,90	-9,90	-9,90
Скорректированная стоимость, руб.		3 604 000	6 126 800	6 036 700
Земельный участок, кв. м.	1 000	450	1 500	440
Корректировка на площадь з.у., руб.		-350 103	-1 167 010	-342 323
Скорректированная стоимость, руб.		3 253 897	4 959 790	5 694 377
Стоимость 1м ²		36 976	33 512	37 963
Адрес	обл. Калужская, р-н Боровский, с Ворсино	Калужская обл., Боровский р-н, сельское поселение Ворсино, с. Ворсино	Калужская обл., Боровский р-н, сельское поселение Ворсино, с. Ворсино, ул. Дружбы	Калужская обл., Боровский р-н, сельское поселение Ворсино, с. Ворсино, Новая ул.
Корректировка на местоположение, %		0,00	0,00	0,00
Время продажи (предложения)	Март 2024г.	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
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



Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь , м ²	130,00	88,0	148,0	150,0
<i>Корректировка на площадь, %</i>		0,00	0,00	0,00
Материал стен	Пеноблоки	Пеноблоки	Брус	Пеноблоки
<i>Корректировка на материал стен, %</i>		0,00	0,00	0,00
Этажность дома	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
<i>Корректировка на этаж, %</i>		0,00	0,00	0,00
<i>Степень готовности, %</i>	100	100	100	100
<i>Корректировка на процент готовности, %</i>		0,00	0,00	0,00
Баня/надворные постройки	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
<i>Корректировка на наличие/отсутствие бани, %</i>		0	0	0
Ограждение	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
<i>Корректировка на наличие/отсутствие ограждения, %</i>		0	0	0
Подъезд	Хороший	Хороший	Хороший	Хороший
<i>Корректировка на качество подъезда, %</i>		0,00	0,00	0,00
Сумма всех корректировок, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость объектов-аналогов, 1м ² руб.		36 976	33 512	37 963
Скорректированная стоимость объекта оценки, 1м ² руб.	36 150			
Рыночная стоимость здания площадью без учета стоимости з.у., руб.	4 700 000,00			
Корректировка на незарегистрированное право собственности и услуги кадастрового инженера, руб.**	-10 000,00			



Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Рыночная стоимость здания с учетом государственной пошлины за государственную регистрацию права собственности, руб.	4 690 000,00			
Рыночная стоимость земельного участка (Таблица 1), руб.	778 000			
Рыночная стоимость объекта оценки с учетом стоимости улучшений и земельного участка, руб.	5 468 000			

* Площадь принята согласно данным https://rosreestr-doc.ru/кадастровая_карта#ct=57.941541&cg=60.129235&lat=57.941504&lng=60.129619&zoom=19&layer=ya

** <https://www.gosuslugi.ru/285286/13/inf>;

<https://uslugi.yandex.ru/967-obninsk/category/remont-i-stroitelstvo/kadastrye-raboty--4269?text=%D0%BA%D0%B0%D0%B4%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%80%D0%BE%D0%B2%D1%8B%D0%B5+%D0%B8%D0%BD%D0%B6%D0%B5%D0%BD%D0%B5%D1%80%D1%8B>