



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.
04.01.2024г.

Выписка из отчета №0401240050

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Здание, расположенное на земельном участке: назначение здания: Жилое здание, площадь здания: 35,8 кв.м, кадастровый/условный номер здания: 56:32:2202001:547, площадь участка: 1126,0 кв.м., кадастровый номер участка: 56:32:2201001:103, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование участка: Для ведения личного подсобного хозяйства, адрес: Оренбургская область, Тоцкий район, село Медведка, ул. Центральная, д.28, доля в праве: 1/4

Дата оценки: 04.01.2024г.

Общая информация

Заказчик	♦ Черных Анастасия Владимировна
Правообладатель	♦ Диванян Маня Норайровна
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



	<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="text-align: center;">Значение параметра</th> <th style="text-align: center;">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;">35,8 кв.м</td> <td style="text-align: center;">площадь здания</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">56:32:2202001:547</td> <td style="text-align: center;">кадастровый номер здания</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">1126,0</td> <td style="text-align: center;">площадь участка</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">56:32:2201001:103</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;">Оренбургская область, Тоцкий район, село Медведка, ул. Центральная, д.28</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;">1/4</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	35,8 кв.м	площадь здания	56:32:2202001:547	кадастровый номер здания	1126,0	площадь участка	56:32:2201001:103	кадастровый номер участка	Земли населенных пунктов	категория земель	Для ведения личного подсобного хозяйства	разрешенное использование участка	Оренбургская область, Тоцкий район, село Медведка, ул. Центральная, д.28	адрес	Деревянные	материал стен здания	1/4	доля в праве
Значение параметра	Наименование параметра																								
Здание, расположенное на земельном участке																									
Жилое здание	назначение здания																								
35,8 кв.м	площадь здания																								
56:32:2202001:547	кадастровый номер здания																								
1126,0	площадь участка																								
56:32:2201001:103	кадастровый номер участка																								
Земли населенных пунктов	категория земель																								
Для ведения личного подсобного хозяйства	разрешенное использование участка																								
Оренбургская область, Тоцкий район, село Медведка, ул. Центральная, д.28	адрес																								
Деревянные	материал стен здания																								
1/4	доля в праве																								



Дата оценки	♦ 04.01.2024г.
Результаты оценки, полученные при использовании:	♦ – доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 721 000 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	♦ 721 000 руб.(семьсот двадцать одна тысяча)
Итоговая величина рыночной стоимости 1/4 доли объекта оценки на дату оценки	♦ 181 000 руб.(сто восемьдесят одна тысяча)

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

721 000 руб.(семьсот двадцать одна тысяча)

Из них стоимость 1/4 доли

181 000 руб.(сто 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/buzuluk/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot. izhs_2405654208	https://www.avito.ru/kurmanaevka/zemelnye_uchastki/uchastok_75_sot. izhs_2341774467	https://www.avito.ru/totskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot. izhs_2562784190
Цена продажи	руб.		230 000	250 000	380 000
Размер участка	кв. м.	1 126,00	900	750	1 042
Стоимость за сотку			256	333	365
Торг			предусмотрен	предусмотрен	предусмотрен
Корректировка на торг, %	%		-9,9	-9,9	-9,9
Скорректированная цена	руб./м ²		230,3	300,3	328,6
Условия рынка (время предложения)		Декабрь 2023г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		230,3	300,3	328,6
Вид права		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		230,3	300,3	328,6
Местоположение		Оренбургская область, Тоцкий район, село Медведка, ул. Центральная, д.28	Оренбургская обл., Бузулукский р-н, Пригородный сельсовет, пос. Искра	Оренбургская обл., Курманаевский р-н, Кандауровский сельсовет, с. Кандауровка, Строительная ул., 6	Оренбургская обл., Тоцкий р-н, сельское поселение Тоцкий сельсовет, с. Тоцкое, Саратовская ул.
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		230,3	300,3	328,6



Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый участок	Объекты сравнения		
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь участка	кв. м.	1 126,00	900	750	1 042
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./м ²		230,3	300,3	328,6
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		230,3	300,3	328,6
Выводы:					
Стоимость объекта	руб./м ²	286,4			
Стоимость объекта	руб.	322 000			
Стоимость 1/4 доли объекта	руб.	81 000			



Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		https://www.avito.ru/totskoe/doma_dachi_kottedzhi/dom_572_m_na_uchastke_19_sot.3487185384	https://www.avito.ru/krasnogvardeets/doma_dachi_kottedzhi/dom_626_m_na_uchastke_15_sot.3611621599	https://www.avito.ru/krasnogvardeets/doma_dachi_kottedzhi/dom_86_m_na_uchastke_16_sot.3532729866
Стоимость (предложения) продажи		1 500 000	1 100 000	1 500 000
Стоимость 1м ²		26 224	17 572	17 442
Корректировка на торг, %		-9,90	-9,90	-9,90
Скорректированная стоимость, руб.		1 351 500	991 100	1 351 500
Земельный участок, кв. м.	1 126,0	1 900	1 500	1 600
Корректировка на площадь з.у., руб.		-544 140	-429 584	-458 223
Скорректированная стоимость, руб.		807 360	561 516	893 277
Стоимость 1м ²		14 115	8 970	10 387
Адрес	Оренбургская область, Тоцкий район, село Медведка, ул. Центральная, д.28	Оренбургская обл., Тоцкий р-н, Тоцкий сельсовет, с. Тоцкое, Первомайская ул., 74	Оренбургская обл., Бузулукский р-н, Каменносарминский сельсовет, пос. Никифоровское Лесничество	Оренбургская обл., Тоцкий р-н, Медведский сельсовет, с. Медведка, Центральная ул.
Корректировка на местоположение, %		0,00	0,00	0,00
Время продажи (предложения)	Декабрь 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
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	35,8	57,2	62,6	86,0



Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Корректировка на площадь, %		0,00	0,00	0,00
Материал стен	Деревянный	Деревянный	Деревянный	Деревянный
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.		14 115	8 970	10 387
Скорректированная стоимость объекта оценки, 1м ² руб.	11 157			
Рыночная стоимость улучшений без учета стоимости з.у., руб.	399 000,00			
Рыночная стоимость земельного участка (Таблица 1), руб.	322 000			
Рыночная стоимость объекта оценки с учетом стоимости улучшений и земельного участка, руб.	721 000			
Рыночная стоимость 1/4 доли объекта оценки без учета стоимости з.у., руб.	100 000,00			
Рыночная стоимость 1/4 доли земельного участка, руб.	81 000			
Рыночная стоимость долей объекта оценки с учетом стоимости земельного участка, руб.	181 000			