



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.  
25.03.2024г.

## Выписка из отчета №2503242733

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Здание, расположенное на земельном участке: назначение здания: Жилое помещение, площадь здания: 48,3 кв.м, кадастровый/условный номер здания: 55:27:100201:170, земельный участок, площадь участка: 1800,0 кв.м., кадастровый номер участка: 55:27:100201:67, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование участка: Для ведения личного подсобного хозяйства, адрес: Омская область, Тарский р-н, с Кириллино, ул Новая, д 10, кв 1, доля в праве: 1/4

Дата оценки: 25.03.2024г.

### Общая информация

Заказчик	♦ Миронова Вероника Олеговна
Правообладатель	♦ Крутьков Денис 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</li></ul>



	<p>членстве №1538 от 20.12.2022 г.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> <li>• Высшее техническое образование, окончил Челябинскую государственную агроинженерную академию, квалификация – инженер.</li> <li>• Высшее юридическое, окончил Южно-Уральский государственный университет, квалификация – бакалавр.</li> <li>• Диплом о профессиональной переподготовке 7431/2168174 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>	<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;"><b>Здание, расположенное на земельном участке</b></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Жилое помещение</td> <td style="text-align: center;">назначение здания</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">48,3 кв.м</td> <td style="text-align: center;">площадь здания</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">55:27:100201:170</td> <td style="text-align: center;">кадастровый номер здания</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">1800,0</td> <td style="text-align: center;">площадь участка</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">55:27:100201:67</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;">Омская область, Тарский р-н, с Кириллино, ул Новая, д 10, кв 1</td> <td style="text-align: center;">адрес</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Из прочих материалов</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	<b>Здание, расположенное на земельном участке</b>		Жилое помещение	назначение здания	48,3 кв.м	площадь здания	55:27:100201:170	кадастровый номер здания	1800,0	площадь участка	55:27:100201:67	кадастровый номер участка	Земли населенных пунктов	категория земель	Для ведения личного подсобного хозяйства	разрешенное использование участка	Омская область, Тарский р-н, с Кириллино, ул Новая, д 10, кв 1	адрес	Из прочих материалов	материал стен здания	1/4	доля в праве
Значение параметра	Наименование параметра																								
<b>Здание, расположенное на земельном участке</b>																									
Жилое помещение	назначение здания																								
48,3 кв.м	площадь здания																								
55:27:100201:170	кадастровый номер здания																								
1800,0	площадь участка																								
55:27:100201:67	кадастровый номер участка																								
Земли населенных пунктов	категория земель																								
Для ведения личного подсобного хозяйства	разрешенное использование участка																								
Омская область, Тарский р-н, с Кириллино, ул Новая, д 10, кв 1	адрес																								
Из прочих материалов	материал стен здания																								
1/4	доля в праве																								



Дата оценки	♦ 25.03.2024г.
Результаты оценки, полученные при использовании:	♦ – доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 327 000 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	♦ 327 000 руб.(триста двадцать семь тысяч)
Итоговая величина рыночной стоимости 1/4 доли объекта оценки на дату оценки	♦ 82 000 руб.(восемьдесят две тысячи)

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

**327 000 руб.(триста двадцать семь тысяч)**

Из них стоимость 1/4 доли

**82 000 руб.(восемьдесят две тысячи)**

Оценщик: \_\_\_\_\_ Шушовцев 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/bolshie_uki/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot._izhs_25935356_87">https://www.avito.ru/bolshie_uki/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot._izhs_25935356_87</a>	<a href="https://www.avito.ru/tara/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot._izhs_2697714821">https://www.avito.ru/tara/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot._izhs_2697714821</a>	<a href="https://www.avito.ru/tara/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot._izhs_3916236947">https://www.avito.ru/tara/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot._izhs_3916236947</a>
Цена продажи	руб.		110 000	100 000	120 000
Размер участка	кв. м.	1 800,00	1 100	800	1 100
Стоимость за сотку			100	125	109
Торг			предусмотрен	предусмотрен	предусмотрен
Корректировка на торге, %	%		-10,0	-10,0	-10,0
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		90,0	112,5	98,2
<b>Условия рынка (время предложения)</b>		Март 2024	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		90,0	112,5	98,2
<b>Вид права</b>		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		90,0	112,5	98,2
<b>Местоположение</b>		Омская область, Тарский р-н, с Кириллино, ул Новая, д 10, кв 1	Омская обл., Большеуковский р-н, с. Большие Уки, ул. Калинина, 25	Омская обл., Тарский р-н, с. Пологрудово	Омская обл., Тарский р-н, Черняевское сельское поселение, с. Черняево, Центральная ул., 8
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		90,0	112,5	98,2
<b>Площадь участка</b>	кв. м.	1 800,00	1 100	800	1 100
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		90,0	112,5	98,2



Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый участок	Объекты сравнения		
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
<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>		90,0	112,5	98,2
<b>Выводы:</b>					
Стоимость объекта	руб./м <sup>2</sup>	<b>100,2</b>			
Стоимость объекта	руб.	<b>180 000</b>			
Стоимость 1/4 доли объекта	руб.	<b>45 000</b>			



Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/tara/doma_dachi_kottedzhi/dom_69_m_na_uchastke_145_sot._34399_20648">https://www.avito.ru/tara/doma_dachi_kottedzhi/dom_69_m_na_uchastke_145_sot._34399_20648</a>	<a href="https://www.avito.ru/znamenskoe/doma_dachi_kottedzhi/dom_60_m_na_uchastke_13_sot._3801159859">https://www.avito.ru/znamenskoe/doma_dachi_kottedzhi/dom_60_m_na_uchastke_13_sot._3801159859</a>	<a href="https://www.avito.ru/tara/doma_dachi_kottedzhi/dom_52_m_na_uchastke_29_sot._368520674_8">https://www.avito.ru/tara/doma_dachi_kottedzhi/dom_52_m_na_uchastke_29_sot._368520674_8</a>
Стоимость (предложения) продажи		390 000	350 000	500 000
Стоимость 1м <sup>2</sup>		5 652	5 833	9 615
Корректировка на торг, %		-10,00	-10,00	-10,00
Скорректированная стоимость, руб.		351 000	315 000	450 000
Земельный участок, кв. м.	1 800	1 450	1 300	2 900
Корректировка на площадь з.у., руб.		-145 330	-130 295	-290 659
Скорректированная стоимость, руб.		205 670	184 705	159 341
Стоимость 1м <sup>2</sup>		2 981	3 078	3 064
Адрес	Омская область, Тарский р-н, с Кириллино, ул Новая, д 10, кв 1	Омская обл., Тарский р-н, Большетуралинское сельское поселение, д. Малые Туралы, ул. Мало-Туралы	Омская обл., Знаменский р-н, Качуковское сельское поселение, с. Качуково, ул. Тавлетова, 2А	Омская обл., Тарский р-н, Ложниковское сельское поселение, с. Ложниково
Корректировка на местоположение, %		0,00	0,00	0,00
Время продажи (предложения)	Март 2024	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 <sup>2</sup>	48,3	69,0	60,0	52,0



Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Корректировка на площадь, %		0,00	0,00	0,00
Материал стен	Из прочих материалов	Экспериментальные материалы	Бревно	Бревно
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
Дополнительные улучшения территории/ландшафтный дизайн	Отсутствуют	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка на дополнительное улучшение территории, %		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.		2 981	3 078	3 064
Скорректированная стоимость объекта оценки, 1м <sup>2</sup> руб.	3 041			
Рыночная стоимость объекта оценки без учета стоимости з.у., руб.	<b>147 000,00</b>			
Рыночная стоимость земельного участка, руб.	<b>180 000</b>			
Рыночная стоимость объекта оценки с учетом стоимости земельного участка, руб.	<b>327 000</b>			
Рыночная стоимость 1/4 доли объекта оценки без учета стоимости з.у., руб.	<b>37 000,00</b>			
Рыночная стоимость 1/4 доли земельного участка, руб.	<b>45 000</b>			
Рыночная стоимость 1/4 доли объекта оценки с учетом стоимости земельного участка, руб.	<b>82 000</b>			