




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.
28.07.2023г.

Выписка из отчета №2807232385

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Здание, расположенное на земельном участке: назначение здания: жилое, площадь здания: 49,8 кв.м, кадастровый номер здания: 52:12:0300033:394, площадь участка: 4600 кв.м, кадастровый номер участка: 52:12:0300033:105, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование участка: Для ведения личного подсобного хозяйства, адрес: Нижегородская область, г Семенов, д Никитино (Огибновский с/с), ул Нижняя, д 24, доля в праве: 1/3.

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	Пчелкина Наталья Сергеевна

Основные параметры объекта оценки

Наименование параметра	Значение параметра
Здание, расположенное на земельном участке	
назначение здания	жилое
площадь здания	49,8 кв.м
кадастровый номер здания	52:12:0300033:394
площадь участка	4600 кв.м
кадастровый номер участка	52:12:0300033:105
категория земель	земли населенных пунктов
разрешенное использование участка	Для ведения личного подсобного хозяйства
адрес	Нижегородская область, г Семенов, д Никитино (Огибновский с/с), ул Нижняя, д 24
материал стен здания	деревянные
доля в праве	1/3

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.: 995 900,00 руб.
- затратным подходом, руб.: 0,00

Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость объекта оценки, руб.: **995 900,00 руб.**

Результатом оценки является величина рыночной стоимости объекта оценки, определенная по состоянию на 28.07.2023г. в размере:

995 900,00 руб. (Девятьсот девяносто пять тысяч девятьсот рублей ноль копеек).

В том числе, стоимость здания

566 900,00 руб. (Пятьсот шестьдесят шесть тысяч девятьсот рублей ноль копеек).

Стоимость земельного участка

429 000,00 (Четыреста двадцать девять тысяч рублей ноль копеек).

Включая стоимость 1/3 доли в праве на объект оценки:

331 966,66 руб. (Триста тридцать одна тысяча девятьсот шестьдесят шесть рублей шестьдесят шесть копеек).

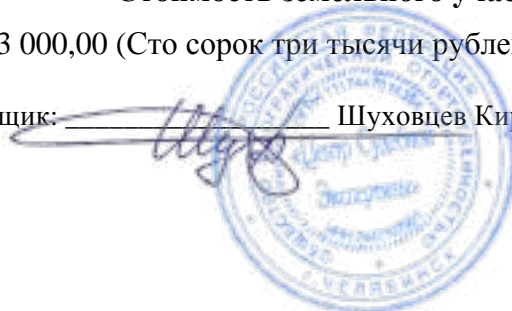
В том числе, стоимость здания

188 966,66 руб. (Сто восемьдесят восемь тысяч девятьсот шестьдесят шесть рублей шестьдесят шесть копеек).

Стоимость земельного участка

143 000,00 (Сто сорок три тысячи рублей ноль копеек).

Оценщик: _____ Шуховцев Кирилл Вячеславович



Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		https://www.avito.ru/semenov/zemelnye_uchastki/uchastok_30sot_izhs_2189022068	https://www.avito.ru/semenov/zemelnye_uchastki/uchastok_37sot_izhs_2103432978	https://www.avito.ru/linda/zemelnye_uchastki/uchastok_32sot_izhs_2819725931
Контактные данные		89103810660	89111889129	89107928839
Цена предложения, руб.		250 000,00	435 500,00	350 000,00
Площадь, кв.м.	4 600,00	3 000,00	3 700,00	3 200,00
Торг, %		-12,0	-12,0	-12,0
Скорректированная стоимость, руб.		220 000,00	383 240,00	308 000,00
Скорректированная стоимость за 1 кв.м., руб.		73,33	103,58	96,25
Корректировка на дату объявления	28.07.2023.	27.07.2023.	01.07.2023.	16.07.2023.
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0
Категория земель	Земли населенных пунктов, Для ведения личного подсобного хозяйства	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0
Местоположение земельного участка	Нижегородская область, г Семенов, д Никитино (Огибновский с/с), ул Нижняя, д 24	Нижегородская область, городской округ Семёновский, деревня Колосково, 26	Нижегородская область, г.о. Семёновский, пос. Лещево	Нижегородская область, г.о. Бор, д. Николино-Кулига
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0
Дополнительные улучшения		Ветхое строение	нет	нет
Корректировка, %		9,0	0,0	0,0
Площадь участка	4 600,00	3 000,00	3 700,00	3 200,00
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0
Итоговое корректирующее значение, %		9,0	0,0	0,0
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб		79,93	103,58	96,25
Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб	93,25			
Стоимость объекта оценки, руб	428 967,96			
Стоимость объекта оценки (округленно), руб	429 000,00			

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		https://nn.cian.ru/sale/suburban/287254799/	https://www.avito.ru/semenov/doma_dachi_kottedzhi/dom_55m_na_uchastke_30sot_3109626729	https://nn.cian.ru/sale/suburban/287583623/
Контактные данные		8909 294-36-12	89587594997	8986 762-36-82
Цена предложения, руб.		700 000,00	900 000,00	725 000,00
Торг, %		-8,0	-8,0	-8,0
Скорректированная стоимость, руб.		644 000,00	828 000,00	667 000,00
Общая площадь, кв.м.	49,8	41	55	47,7
Площадь земельного участка, кв.м.	4 600,00	1 000,00	3 000,00	1 000,00
Корректировка на площадь земельного		-93 253,90	-279 761,71	-93 253,90

участка, руб				
Скорректированная стоимость, руб.		550 746,10	548 238,29	573 746,10
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		13 432,83	9 967,97	12 028,22
Дата оценки / Дата продажи (предложения)	28.07.2023.	23.07.2023	27.07.2023	22.07.2023
Коорректировка, %		0,0	0,0	0,0
Местоположение	Нижегородская область, г Семенов, д Никитино (Огибновский с/с), ул Нижняя, д 24	Нижегородская область, Семеновский городской округ, Никитино (Огибновский сельсовет) деревня	Нижегородская область, г.о. Семёновский, д. Зименки (Шалдежский сельсовет), Школьная ул., 26 Скрыть карту	Нижегородская область, Семеновский городской округ, Никитино (Огибновский сельсовет) деревня, ул. Верхняя, 20
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0
Материал стен	Деревянные	Деревянные	Деревянные	Деревянные
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0
Общая площадь (фактор масштаба), кв.м.	49,8	41	55	47,7
Корректировка, %		0,0	6,0	0,0
Отопление	Нет данных	Нет данных	Присутствует	Присутствует
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0
Водоснабжение	Нет данных	Нет данных	Присутствует	Нет данных
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0
Канализация	Нет данных	Нет данных	Нет данных	Нет данных
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0
Физическое состояние дома	Удовлетворительное (требуется косметический ремонт)	Косметический ремонт	Удовлетворительное (требуется косметический ремонт)	Удовлетворительное (требуется косметический ремонт)
Корректировка, %		-5,0	0,0	0,0
Наличие типовых хозяйственных построек	Нет данных	Нет данных	Нет данных	Присутствуют
Корректировка, %		0,0	0,0	-10,0
Итоговое корректирующее значение, %		-5,0	6,0	-10,0
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб		12 761,19	10 566,05	10 825,40
Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб	11 384,21			
Стоимость объекта оценки, руб	566 933,74			
Стоимость объекта оценки (округленно), руб	566 900,00			



Фото №1. Общий вид



Фото №2. Общий вид

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости в правах собственности на земельный участок № 50:12:0300303/194

Итого объектов недвижимости: 1 объект недвижимости

Итого объектов недвижимости: 1 объект недвижимости

Итого объектов недвижимости: 1 объект недвижимости

16.06.2024

Итого объектов недвижимости: 1 объект недвижимости

Итого объектов недвижимости: 1 объект недвижимости

Итого объектов недвижимости: 1 объект недвижимости

1	1.1	Имя собственника (наименование)	Землепользователь	50:12:0300303/194	
		Кадастровый номер		50:12:0300303/194	
		Наименование объекта недвижимости	Жилое		
		Имя собственника (наименование) объекта недвижимости	лично отчуждено		
		Местонахождение	Нижегородская область, г.Сормовск, д.Пятилетки (Одоевский ст.) Ул. Пятилетки, д.24		
		Площадь	89,8		
		вид права, доля в праве	Общая долевая собственность 1/3		
		дата государственной регистрации	15.04.2015		
		номер государственной регистрации	50:12:0300303/030/2015-0242		
		основание государственной регистрации	Документ государственного архивного дела № 08.04.2015		
		дата государственной регистрации права	лично отчуждено		
		Организация права и оформление объекта недвижимости			
	1.3.1	ИДН	Земельный участок		
		номер государственной регистрации	50:12:0300303/194-021/04/2022-1		
2	2.1	Имя собственника (наименование)	Землепользователь	50:12:0600303/1642	
		Кадастровый номер		50:12:0600303/1642	
		Наименование объекта недвижимости	Жилое		
		Имя собственника (наименование) объекта недвижимости	лично отчуждено		
		Местонахождение	Нижегородская область, г.Сормовск, ст.Сормовская, д.19		
		Площадь	65,1		
		вид права, доля в праве	Общая долевая собственность 3/4		
		дата государственной регистрации	26.12.2014		
		номер государственной регистрации	50:12:0600303/2014-042		

Итого объектов недвижимости: 1 объект недвижимости

Итого объектов недвижимости: 1 объект недвижимости

Итого объектов недвижимости: 1 объект недвижимости

Выписка из ЕГРН

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости в правах собственности на земельный участок № 50:12:0600303/1642

Итого объектов недвижимости: 1 объект недвижимости

Итого объектов недвижимости: 1 объект недвижимости

Итого объектов недвижимости: 1 объект недвижимости

16.06.2024

Итого объектов недвижимости: 1 объект недвижимости

Итого объектов недвижимости: 1 объект недвижимости

Итого объектов недвижимости: 1 объект недвижимости

3	3.1	Имя собственника (наименование)	Землепользователь	50:12:0600303/1642-021/04/2022-1	
		Кадастровый номер		50:12:0600303/1642	
		Наименование объекта недвижимости	Жилое		
		Имя собственника (наименование) объекта недвижимости	лично отчуждено		
		Местонахождение	Нижегородская область, г.Сормовск, д.Пятилетки (Одоевский ст.) Ул. Пятилетки, д.24		
		Площадь	89,8		
		вид права, доля в праве	Общая долевая собственность 1/3		
		дата государственной регистрации	15.04.2015		
		номер государственной регистрации	50:12:0600303/030/2015-0242		
		основание государственной регистрации	Документ государственного архивного дела № 08.04.2015		
		дата государственной регистрации права	лично отчуждено		
		Организация права и оформление объекта недвижимости			
4	4.1	Имя собственника (наименование)	Землепользователь	50:12:0600303/1642-021/04/2022-1	
		Кадастровый номер		50:12:0600303/1642	
		Наименование объекта недвижимости	Жилое		
		Имя собственника (наименование) объекта недвижимости	лично отчуждено		
		Местонахождение	Нижегородская область, г.Сормовск, ст.Сормовская, д.19		
		Площадь	65,1		
		вид права, доля в праве	Общая долевая собственность 3/4		
		дата государственной регистрации	26.12.2014		
		номер государственной регистрации	50:12:0600303/2014-042		

Итого объектов недвижимости: 1 объект недвижимости

Итого объектов недвижимости: 1 объект недвижимости

Итого объектов недвижимости: 1 объект недвижимости

Итого объектов недвижимости: 1 объект недвижимости

Итого объектов недвижимости: 1 объект недвижимости

Итого объектов недвижимости: 1 объект недвижимости

Выписка из ЕГРН

ПОЛИС N 221900-035-000017
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 Физлиал «Екатеринбургский» АО «Альфа-банк»
 к/счет 30101810100000000964
 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 221900-035-000017 от «06» сентября 2022 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

Настоящий Полис действует с «29» сентября 2022 г. по «28» сентября 2023 г.
 Настоящий Полис страхования вступает в силу в 00 часов дня, следующего за днем поступления страховой премии в полном размере на расчетный счет Страховщика.

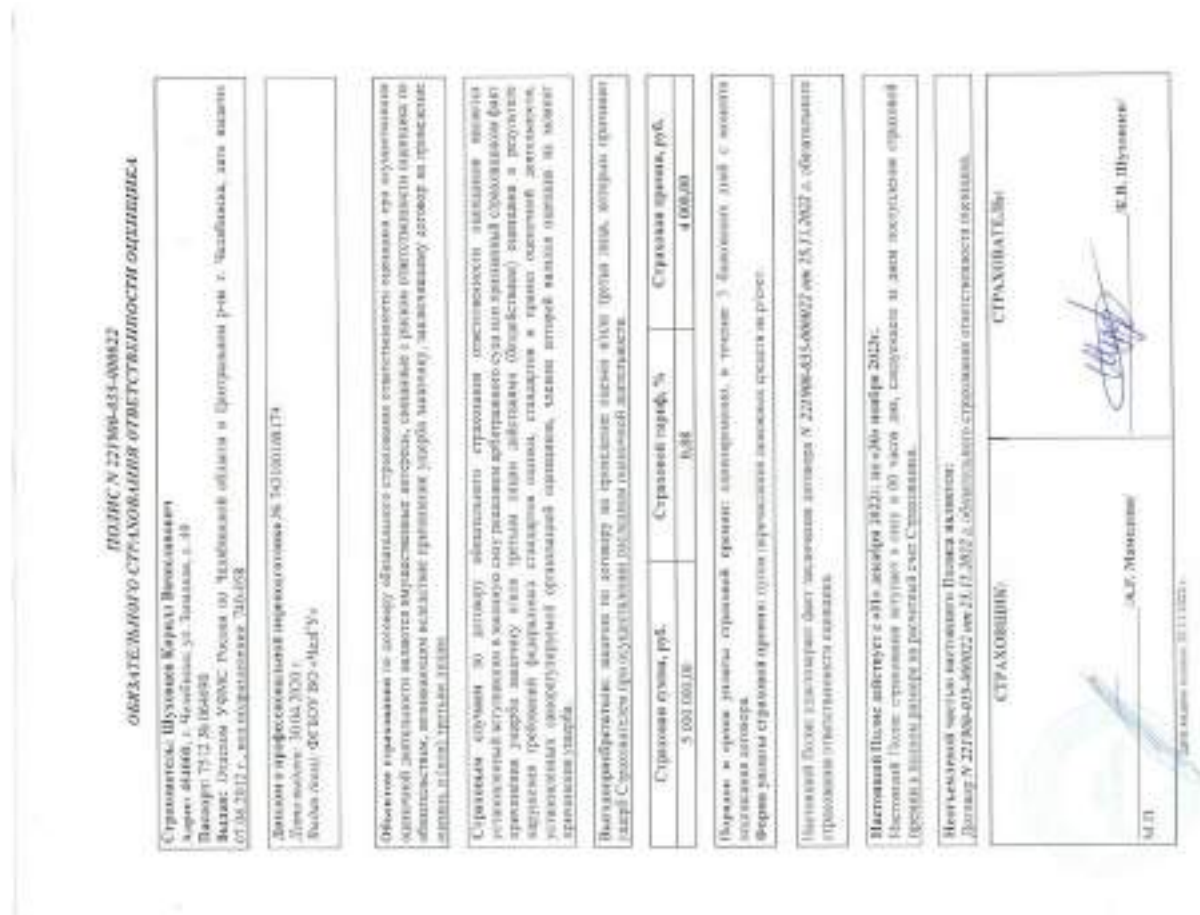
Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:
 Договор N 221900-035-000017 от «06» сентября 2022 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
 М.П. /Р.Р. Валеев/	 М.П. /А.В. Анашаненко/

Дата выдачи полиса: «06» сентября 2022 г.



Диплом оценщика



Полис страхования ответственности 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



250 000 Р

8 510 381-06-80

Позвоните

Частный сайт

Посмотреть описание



Объект-аналог земельный участок №1



250 000 Р

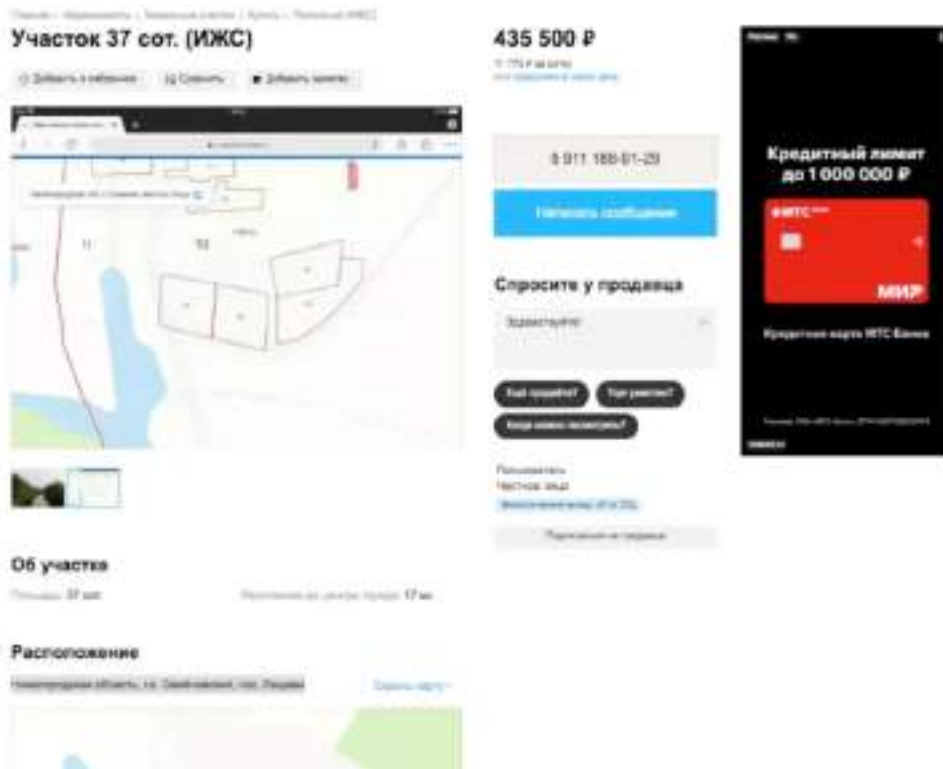
8 510 381-06-80

Позвоните

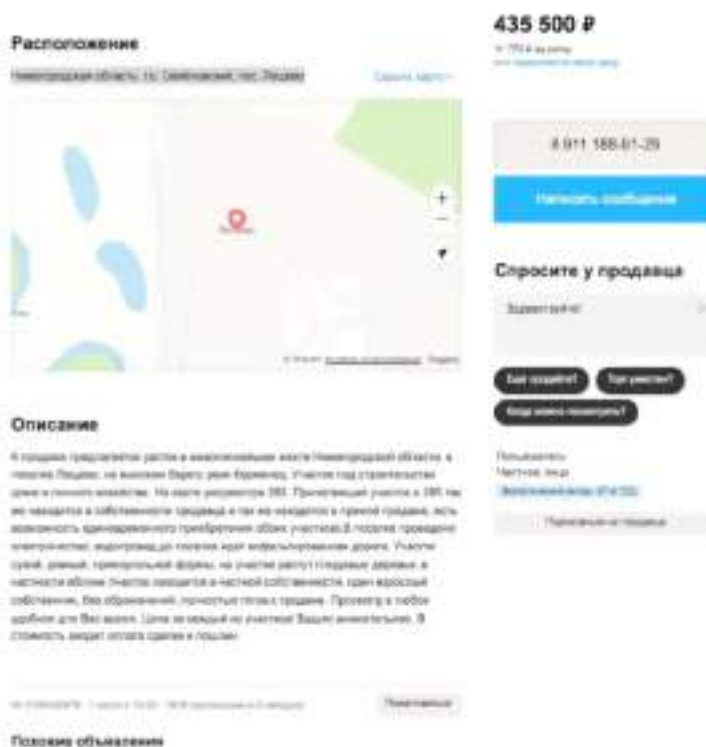
Частный сайт

Посмотреть описание

Объект-аналог земельный участок №1



Объект-аналог земельный участок №2



Объект-аналог земельный участок №2

Участок 32 сот. (ИЖС)
350 000 Р
12 000 кв.м
Средняя цена за кв.м

Об участка
Площадь: 32 сот. Расположен: на берегу озера

Расположение
Брянская область, г. Б. Холмский район

Спросите у продавца
Доступные варианты: 3
Попытка связаться: 1
Попытка связаться: 1

Описание
Деревянный коттедж, Большая Мансарда, открытая терраса, дрова, уличный бассейн и садовая мебель. В доме есть телевизор, холодильник. На участке бассейн с чистой водой. Рядом лес, парк.

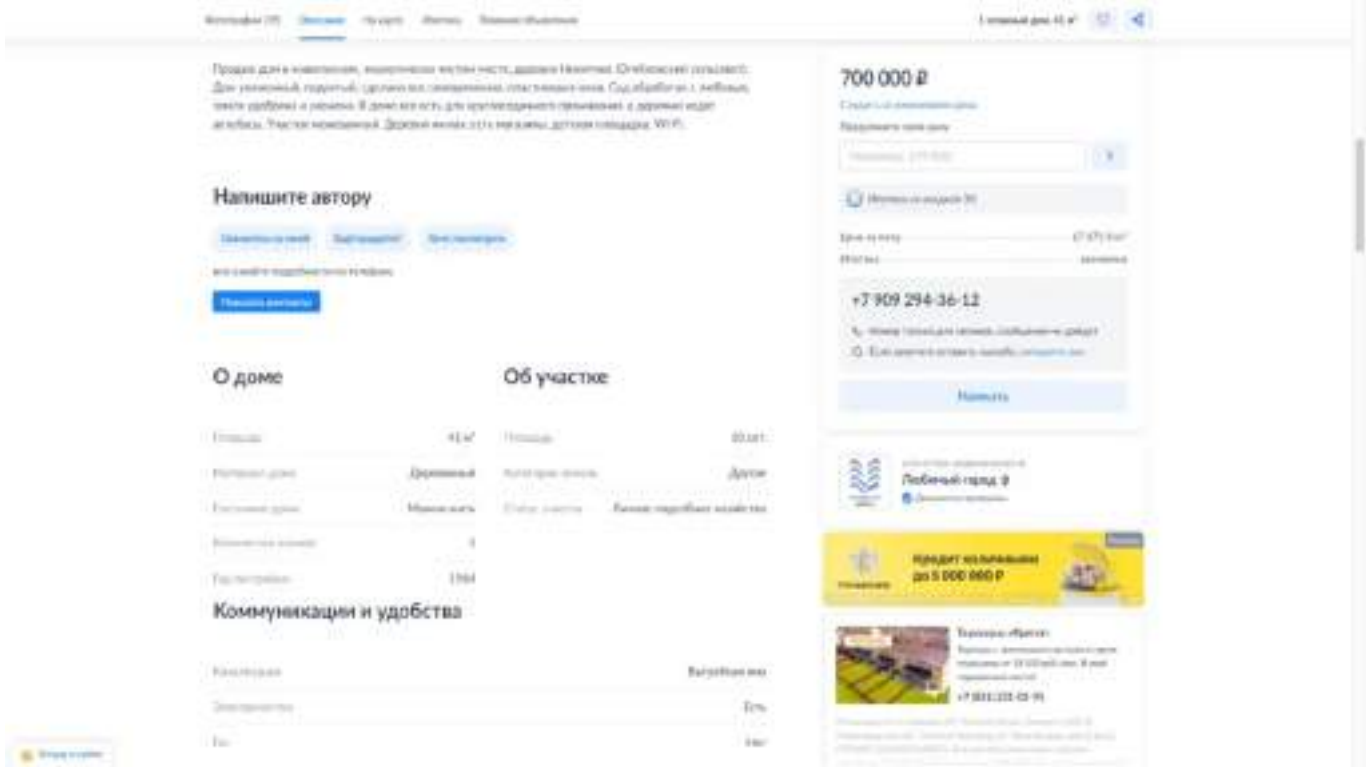
Объект-аналог земельный участок №3

1-этажный дом, 41 м²
700 000 Р
17 071 кв.м
17 071 кв.м
+7 909 294-36-12

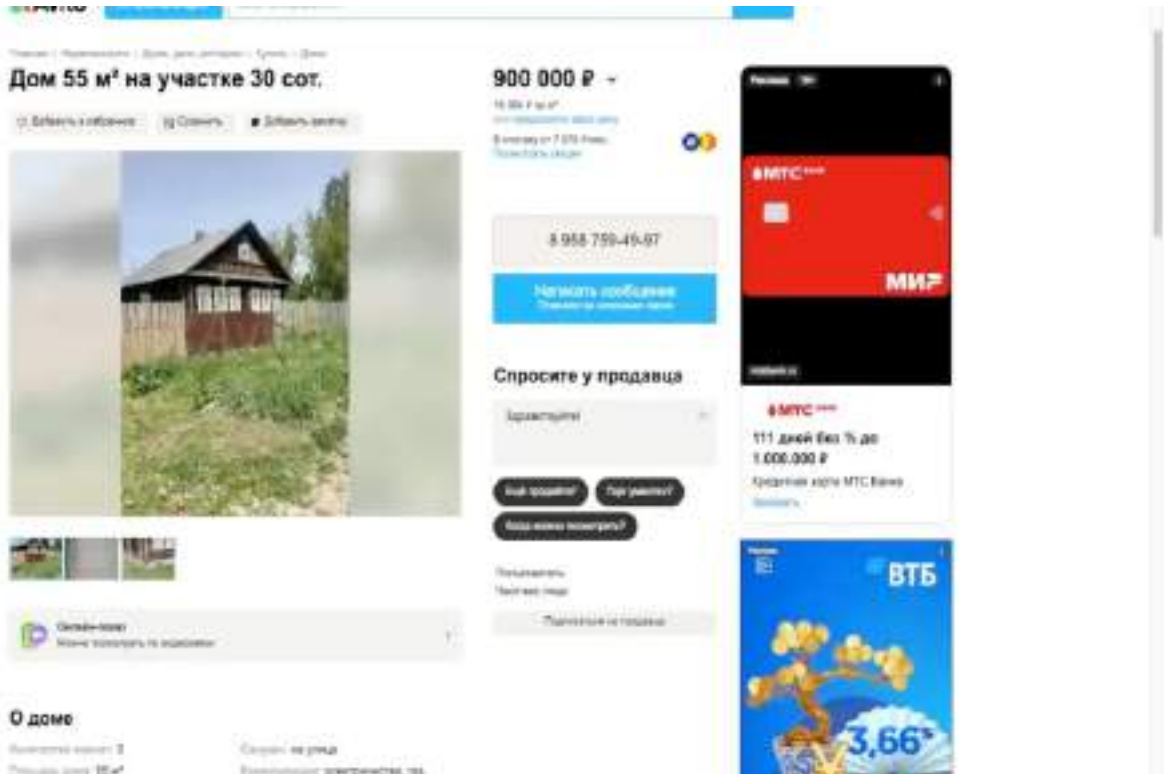
Площадь: 41 м²
Этаж: 1 этаж
Площадь: 17071 м²
Площадь: 17071 м²

Площадь дома в квадратных метрах, актуальная на момент съемки. Данные по площади (общая площадь) даны для информации. Для уточнения площади, обратитесь к менеджеру. В доме есть интернет, кабельное телевидение, кондиционер, система отопления. Уютная обстановка. Домовый номер, есть все необходимое для комфортной жизни.

Объект-аналог жилой дом №1



Объект-аналог жилой дом №1



Объект-аналог жилой дом №2

Полностью новая, индивидуальная
внешняя отделка фасада (КПЗ)
Полностью новый интерьер
Полностью новая кухня

Двухэтажный домик с
использованием дерева, экологичная
обстановка в интерьере
Полностью новый интерьер, дорогой сад
Полностью новая кухня 9 кв

900 000 Р -
18 кв м 4 этаж
100% готовность к переезду
Включено от 1 275 тысяч
Полностью новая кухня

8 888 700-85-07

Получить информацию
Позвоните по телефону

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Как продать? Как купить?
Как взять ипотеку?

Получить
Почтовый ящик

Получить информацию

Расположение
Новосибирская область, г. Новосибирск, д. Завалиха
Сосновский сельсовет, Октябрьский ул., 38

Описание
Полностью новая, индивидуальная
внешняя отделка фасада (КПЗ)
Полностью новый интерьер
Полностью новая кухня

Ипотека со скидкой на Авито
Степень залога: Первый залога Средний залога

Объект-аналог жилой дом №2

Полностью новая, индивидуальная
внешняя отделка фасада (КПЗ)
Полностью новый интерьер
Полностью новая кухня

Двухэтажный домик с
использованием дерева, экологичная
обстановка в интерьере
Полностью новый интерьер, дорогой сад
Полностью новая кухня 9 кв

900 000 Р -
18 кв м 4 этаж
100% готовность к переезду
Включено от 1 275 тысяч
Полностью новая кухня

8 888 700-85-07

Получить информацию
Позвоните по телефону

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Как продать? Как купить?
Как взять ипотеку?

Получить
Почтовый ящик

Получить информацию

Описание
Полностью новая, индивидуальная
внешняя отделка фасада (КПЗ)
Полностью новый интерьер
Полностью новая кухня

Ипотека со скидкой на Авито
Степень залога: Первый залога Средний залога

Средний залога

Банк	Процент	Сумма
Банк ВТБ	11,3%	7 258,7
Сбербанк	11,8%	7 122,4
Газпромбанк	11,7%	7 159,7
Аи Бюро	12%	6 426,7

Получить информацию

8 888 700-85-07

Получить информацию

Получить информацию

Объект-аналог жилой дом №2

1-этажный дом, 47,7 м²

725 000 Р

477 м² | 33 км | Дачный

1 этаж | 299

Ап. 4428823 Дачный домик с/п, земельный участок/ Платится дом в Пензенской области, Спасском районе, дачное поселение по улице Ветеран 23. Дом кирпичный, дачный, капитальный. Частный земельный участок. Земельный участок: 477 кв. м. Земельный участок: 33 км. Земельный участок: Дачный.

ЦЕНА ИПОТЕКИ

Объект-аналог жилой дом №3

1-этажный дом, 47,7 м²

725 000 Р

477 м² | 33 км | Дачный

1 этаж | 299

Ап. 4428823 Дачный домик с/п, земельный участок/ Платится дом в Пензенской области, Спасском районе, дачное поселение по улице Ветеран 23. Дом кирпичный, дачный, капитальный. Частный земельный участок. Земельный участок: 477 кв. м. Земельный участок: 33 км. Земельный участок: Дачный. Стены: Слойный кирпич, облицовочный кирпич. Полы: ламинат, паркет, плитка. Потолок: вагонка, гипсокартон. Сантехника: ванна, туалет, раковина, стиральная машина. Электрика: проводка, розетки, выключатели. Отопление: газовый котел, радиаторы. Водоснабжение: скважина, водопровод. Канализация: септик. Дорожки: бетон, асфальт. Участок: забор, ворота, гараж.

О доме		Об участке	
Площадь	477 м ²	Площадь	33 км
Материал стен	Кирпичный	Состояние участка	Лично подобран земельный участок
Количество этажей	1		
Количество комнат	3		
Год постройки	[N/A]		

Коммуникации и удобства

Газ	Есть
Водоснабжение	Есть
Канализация	Есть
Электричество	Есть
Тепло	Есть
Дорожки	Есть

ЦЕНА ИПОТЕКИ

Объект-аналог жилой дом №3