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 p/c 40702810938130000049 в Филиале «Екатеринбургский» АО «АЛЬФАБАНК» г. Екатеринбург, БИК 046577964, к/с 30101810100000000964

Утверждаю, директор Экспертизм Зколертизм 20.03.2024 г.

Выписка из отчета № 2003242110

об определении рыночной стоимости

Объекты оценки: Здание с занимаемым земельным участком: площадь здания: 46,8 кв.м, кадастровый номер здания: 53:07:0050201:46, назначение здания: жилое, площадь участка: 3300 кв.м, кадастровый номер участка: 53:07:0050201:4, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование участка: для ведения личного подсобного хозяйства, адрес: Новгородская область, р-н. Любытинский, д. Подлужье, д. 2, доля в праве: 100. Дата оценки: 20.03.2024г.

Общая информация				
♦ Мякишкова Юлия Николаевна				
♦ Сорокин Алексей Евгеньевич				
♦ Осмотр не производился, фотоматериалы предоставлены Заказчиком				
 ООО «Центр Судебной Экспертизы» 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 28.09.2023 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. 				
♦ Шуховцев Кирилл Вячеславович				
 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. 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.
- 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.
- Диплом о профессиональной переподготовке по направлению «Судебная оценочная экспертиза», выдан ЧОУ ДПО "Открытая академия профессионального образования", 2023 год, экспертоценщик.
- 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		
		кадастровый номер здания	53:07:0050201:46	
		назначение здания	жилое	
		площадь здания, кв.м	46,8	
		материал стен	Рубленые	
		год постройки	1917	
		доля в праве	100	
		Земельный участок		
		кадастровый номер участка	53:07:0050201:4	
		площадь участка, кв.м	3300	
		категория земель	Земли населенных пунктов	
		разрешенное	для ведения личного подсобного	
		использование участка	хозяйства	
		доля в праве	100	
	адрес	Новгородская область, р-н. Любытинский, д. Подлужье, д. 2		

Дата оценки	◆ 20.03.2024r.
Результаты оценки, полученные при использовании:	 ◆ – доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 682 300,00 руб. – затратного подхода: не применялся

Согласование	 Не требуется в связи с использованием только одного
результатов	подхода к оценке
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки	◆ 682 300,00 руб. (шестьсот восемьдесят две тысячи триста рублей)

Таким образом, рыночная стоимость права собственности на единый объект недвижимости (здание с занимаемым земельным участком) на 20.03.2024г., составляет:

682 300,00 руб.

(шестьсот восемьдесят две тысячи триста рублей)

В том числе,

Стоимость права собственности на здание, составляет:

244 200,00 (двести сорок четыре тысячи двести рублей),

Стоимость права собственности на земельный участок, составляет:

438 100,00 (четыреста тридцать восемь тысяч сто рублей).



Приложение. Расчетная таблица. Земельный участок

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
		https://www.avito.ru/velikiy_nov	https://www.avito.ru/okulovka/ze	https://www.avito.ru/kresttsy/ze
Источник информации		gorod/zemelnye_uchastki/uchas	melnye_uchastki/uchastok_15_	melnye_uchastki/uchastok_30_
		tok_25_sotizhs_917630425	sotizhs_2189892900	sotizhs_1907097884
Стоимость кв.м	132,73	350 000,00	250 000,00	400 000,00
Общая площадь, кв.м	3 300,0	2500	1500	3000
Стоимость, руб./кв.м		140,00	166,67	133,33
Адрес	Новгородская область, р-н. Любытинский, д. Подлужье, д. 2	Новгородская обл., Маловишерский р-н, д. Влички	Новгородская обл., Окуловский р-н, Березовикское сельское поселение	Новгородская обл., Шимский район ,деревня Верхний Прихо
Поправочный коэффициент на местоположение		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		140,00	166,67	133,33
Дата действия цены	20.03.2024г.	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Поправочный коэффициент на условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки)		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		140,00	166,67	133,33
Поправочный коэффициент на условия рынка (скидки к ценам предложений)		0,94	0,94	0,94
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		131,60	156,67	125,33
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Оплата немедленно и в полном объеме	Оплата немедленно и в полном объеме	Оплата немедленно и в полном объеме	Оплата немедленно и в полном объеме
Поправочный коэффициент на условия финансирования		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		131,60	156,67	125,33
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Собственность без ограничений и обременений права	Собственность без ограничений и обременений права	Собственность без ограничений и обременений права	Собственность без ограничений и обременений права
Поправочный коэффициент на передаваемые имущественные права		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		131,60	156,67	125,33
Общая площадь, кв.м	3 300,0	2 500,0	1 500,0	3 000,0
Поправочный коэффициент на масштаб		1,00	0,96	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		131,60	149,93	125,33
Назначение участка	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Поправочный коэффициент на назначение участка		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		131,60	149,93	125,33
Вид разрешенного использования	для ведения личного	для ведения личного	для ведения личного	для ведения личного



руб. (округл.)

ООО «ЦЕНТР СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ»

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	подсобного хозяйства	подсобного хозяйства	подсобного хозяйства	подсобного хозяйства
Поправочный коэффициент на назначение участка		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		131,60	149,93	125,33
Наличие коммуникаций	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Поправочный коэффициент на наличие коммуникаций		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		131,60	149,93	125,33
Дополнительные улучшения	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Поправочный коэффициент на дополнительные улучшения		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		131,60	149,93	125,33
Кол-во внесенных корректировок		1	2	1
Весовые коэффициенты		2/5	1/5	2/5
Значение, рублей		52,64	29,99	50,13
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	132,76			
Рыночная стоимость земельного участка,	438 100 00			

438 100,00



Приложение. Расчетная таблица. Единый объект оценки (здание с занимаемым земельным участком)

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Honasamenu	ООВЕКІП ОЦЕНКИ	https://www.avito.ru/okulovka/do	https://www.avito.ru/okulovka/do	https://www.avito.ru/okulovka/do
		ma_dachi_kottedzhi/dom_50_m	ma_dachi_kottedzhi/dom_48_m	ma_dachi_kottedzhi/dom_62_m
Источник информации		_na_uchastke_17_sot304848	_na_uchastke_13_sot302710	_na_uchastke_30_sot253457
		9036	9895	6284
Стоимость кв.м		920 000,00	500 000,00	1 000 000,00
Общая площадь, кв.м	46,8	50	48	62
- 1 1117	-,-	Новгородская обл.,	Новгородская обл.,	
	Новгородская область, р-н.	Окуловский р-н,	Окуловский р-н,	Новгородская обл.,
Адрес	Любытинский, д. Подлужье, д.	Боровёнковское сельское	Боровёнковское сельское	Окуловский р-н, Турбинное
	2	поселение, пос. Боровёнка,	поселение, пос. Боровёнка,	сельское поселение, д.
		ул. Калинина	Лесная ул., 11	Перевоз
Поправочный коэффициент на местоположение		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки, рублей		920 000,00	500 000,00	1 000 000,00
Дата действия цены	20.03.2024г.	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Поправочный коэффициент на условия рынка				
(изменения цен за период между датами сделки		1,00	1,00	1,00
и оценки)				
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		920 000,00	500 000,00	1 000 000,00
Поправочный коэффициент на условия рынка		0,92	0,92	0,92
(скидки к ценам предложений)		,	,	,
Цена с учетом поправки, рублей		846 400,00	460 000,00	920 000,00
Площадь занимаемого земельного участка,	3 300,0	1700	1300	3000
KB.M.	·			
Стоимость занимаемого земельного участка, рублей		225 689	172 585	398 274
Стоимость улучшения, рублей		620 711	287 415	521 726
Цена улучшения, рублей за 1 кв.м.		12 414,23	5 987,80	8 414,94
Условия финансирования состоявшейся или		,	,	,
предполагаемой сделки (вид оплаты, условия	Оплата немедленно и в	Оплата немедленно и в	Оплата немедленно и в	Оплата немедленно и в
кредитования, иные условия)	полном объеме	полном объеме	полном объеме	полном объеме
Поправочный коэффициент на условия		1.00	1.00	1.00
финансирования		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		12 414,23	5 987,80	8 414,94
Передаваемые имущественные права,	Собственность без	Собственность без	Собственность без	Собственность без
ограничения (обременения) этих прав	ограничений и обременений	ограничений и обременений	ограничений и обременений	ограничений и обременений
. , , .	права	права	права	права
Поправочный коэффициент на передаваемые		1,00	1,00	1,00
имущественные права		,	·	·
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей	40.0	12 414,23	5 987,80	8 414,94
Общая площадь, кв.м	46,8	50,0	48,0	62,0



с занимаемым земельным участком), руб. (округл.)

ООО «ЦЕНТР СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ»

5	05	A	A	A 2
Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Поправочный коэффициент на масштаб		1,01	1,00	1,04
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		12 538,37	5 987,80	8 751,54
Материал стен дома	Рубленые	Рубленые	Рубленые	Рубленые
Поправочный коэффициент на материал стен дома		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		12 538,37	5 987,80	8 751,54
Состояние отделочных работ	требуется проведение ремонтных работ	простая отделка	требуется проведение ремонтных работ	требуется проведение ремонтных работ
Поправочный коэффициент на состояние отделочных работ		0,81	1,00	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		10 156,08	5 987,80	8 <i>751,54</i>
Физическое состояние	Условно-Удовлетворительное	Хорошее	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Поправочный коэффициент на физическое состояние		0,579	0,696	0,696
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		5 880,37	4 167,51	6 091,07
Кол-во внесенных корректировок		5	3	4
Весовые коэффициенты		1/4	3/7	1/3
Значение, рублей		1 501,37	1 773,41	1 943,96
Скорректированная стоимость жилого здания, руб./кв.м	5 218,74			
Рыночная стоимость жилого здания руб. (округл.)	244 200,00			
Рыночная стоимость права собственности на земельный участок, руб. (округл.)	438 100,00			
Рыночная стоимость права собственности на единый объект недвижимости (жилое здание	682 300,00			

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

Фотографии

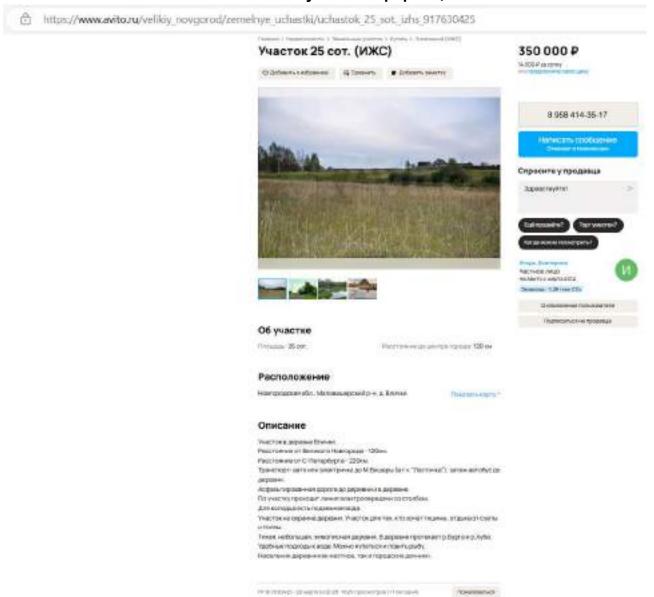


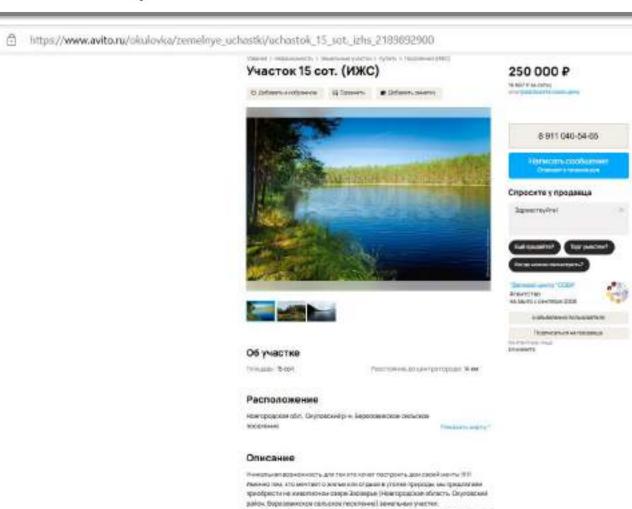




ПРИЛОЖЕНИЕ 2

Копии используемой информации

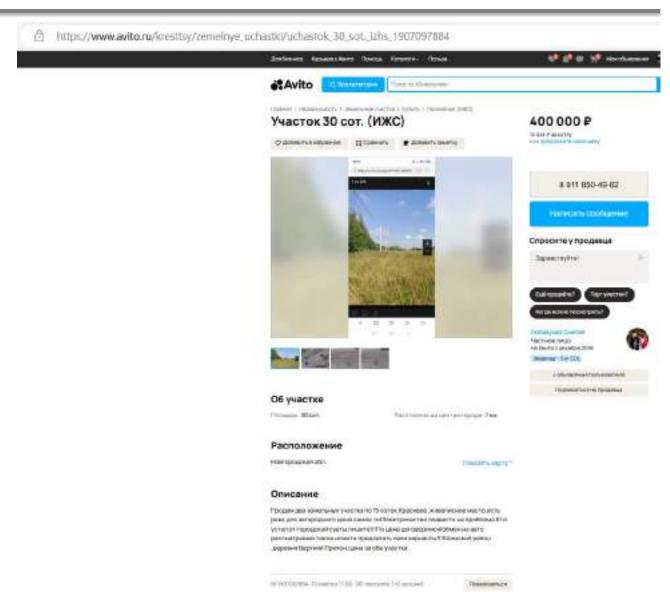




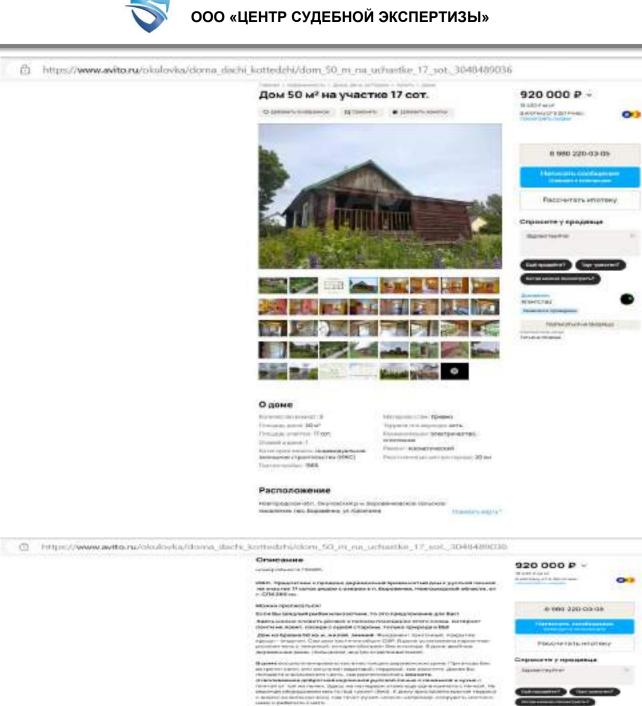
Причетов совал, вы забуроте о поредесой сують, неготоритось пишиной и раучетного в меру ученетизмой прерода, Маштунистия растилителя в эксплетноский нестран васти, поэтому востроев сабе учетное жиме ученее эксми висти. Вы эбрестит вобе на кратими заровам, венное отчестькие ученостверьнее. Учестви выше прообщенти на на берему окууватьсями по инфексионенное экспл, когда ученети территину. Отчесть вей сумо учененностия от 250,000 р. Так деватилистичестви веста в резоличеств вейсти. Отчесть вы зарем неемно бес! Мыто разрот настотова бым ответить ченого метора роздач бес вопремы.

PERMITTED STREET VIOLENCE AND RESERVED PERMITTED.







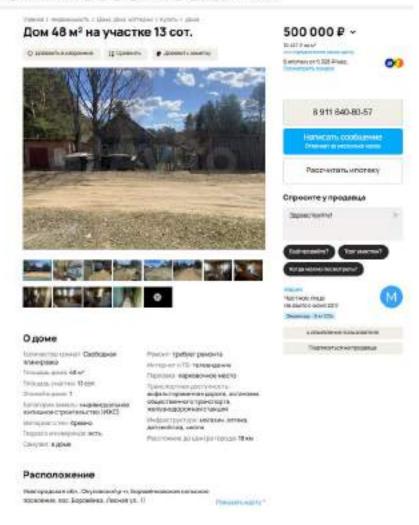




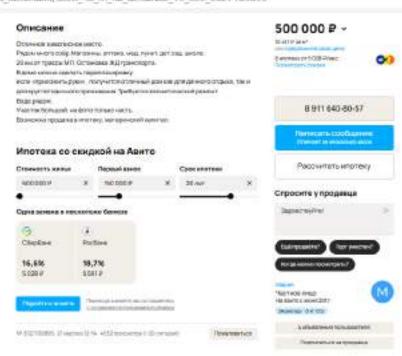




https://www.avito.ru/okulovka/doma_dachi_kottedzhi/dom_48_m_na_uchastke_13_sot_3027109895



https://www.avito.ru/okulovka/doma_dachi_kottsdzhi/dom_48_m_na_uchastke_13_sot_3027109895



https://www.avito.ru/okulovka/doma_dachi_kottedzhi/dom_62_m_na_uchastke_30_sot_2534576284 1000000P ~ Дом 62 м² на участке 30 сот. 16-T20 E MON* O populari exemples - 12 (2004-10) - populari serenti, Sammayor (COS), Disease 6 911 601-15-15 Рассчетель уполеку Hactivos haus Fa Auktoric measur popri Одоме Количественский Свободная планировка Попроторня рочении недележдение нейтерное странтильства (ИВСС) Circulate artists 62 ef. Miniprancine opears Trousay year or Micon. Ремонт требоот ремоита Disease a gove 1 **Росстонов до сентро городо Чомы**

https://www.avito.nu/okullovka/doma dachi kottedzhi/dom 62 m na uchastke 30 sot. 2534576284 Описание 1000 000 P ~ Дом с участном 10 согок, редам лес, амера Падробние по тигедону, тарг 10 (SP mel Sire two or to too ense. 0 Ипотека со скидкой на Авито Первыйшино Сроч клатики 8 911 601-19-15 X: 300 000 P 21 /101 Рассмитать ипотеку Одна зачака в несколько бакков DOM: TTO Anderson TITA TEAM 16,6% 17.2% 17.6% 10:325 P 10374.9

PERMITSH HARRY TO THE SHOPE I PORCED

Расположение

поситення д Пириков

наигородские обл. окуховожилу н. турбиеная сельское

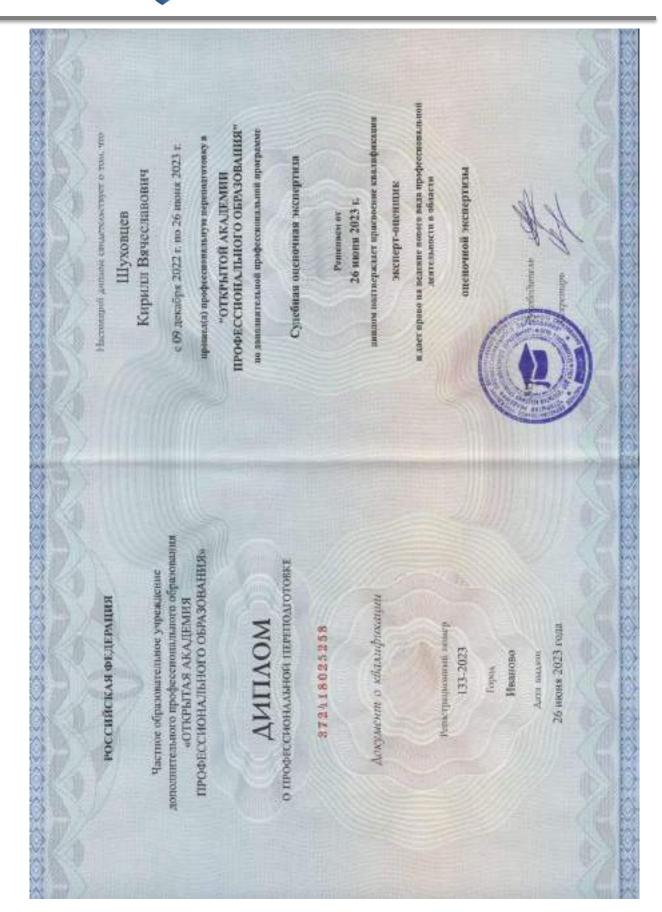
Pecturs-corp?

ПРИЛОЖЕНИЕ 3

Документы оценщика











ПОЛИС N 231900-035-000025 ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЦИКА

Страхователь: Шуховцев Кирилл Вичеславович

Апрес: 454000, г. Челябиник, уж. Тапалица, д. 49

Паспорт: 7512 № 064690

Выкание Отделом УФМС России по Челябинский области в Центральном р-не г. Челябинска, дата выдачи: 07.06.2012 г., код подределения: 740-058.

Даплим в профессиональной перепидготовке № 743100168174

Лата тедочи: 30.04.2020 г.

Βικότον (καικ): ΦΓΕΟΥ ΒΟ «ЧелГУ»

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности оценцика при осуществления оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценцика по обязательством, возникающим аследствие причинения уширба заключику, заключившему догинор на проведение оценки, и (пои) третьим лишем.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценциков валяется установленный вступившим в законную силу решением проптражного суда или признанный страховщиком факт причимения ушерба таказчику и/или третьим лицам действиям (бездействием) оценцики в результате нарушения требований федеральных стандартов оценцию, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценциюм, членом которой валялся пшинцик на мемент причинения ушерба.

Выгодовриобретителят заказчик по договору на проведения озники в'яли третьи лица, которым причинен ушерб Стракователем при осуществлении последним оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	Страховой тариф, %	Страховая премия, руб.
5 000 000 00	0,08	4 000,00

Порадок и сроки уплаты страховой премии: единипременно, в течение 3 банковских дней с момента полинедами поговора.

Форма увлаты страховой премии: путем перечислении денежних средств на р/счет-

Настоящий Полне удостиверяет фикт заключения диговора N 231900-035-000025 от 22.11.2023 г. обязательного страхования ответственности оценцина.

Настоящий Полне действует с 01 декабря 2023г. во 30 ноября 2024г.

Настоящий Полис страхования вступает в силу в 00 часов дня, следующего за днем поступления страховий премии в полном размере на расчетный очет Страховинка.

Неотъемленой частью настоящего Полиса является:

Дагенар N 231900-635-000025 ант _22.11.2023 г. обязательного страхавания ответственности оцинцина.

CTPAXOBILIBE:

CTPAXOBATE.1b:

(K.B. Illyxonum)

M.ST.

Laga meteric popular 22 modes 2023 v.

HO/IHC N 231900-035-000020 ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

Страхователь: ООО «Центр Судобной Экспертильс» Адрге: г. Чилибинек, ул. Яблочкина, д. 3, пом. 1, оф. 2 Банеовекие реквишты: HHH 7447197991

KIIII 745161601

OKTIO 10981 700

р/счет 40702810938130000049 в Филиал «Екатеринбургский» АО «Альфа-банк»

s/cver 30101810100000000964

BHK 046577964

Объектом страхования по досовору обязательного страхования ответствонности придического лица. заключившего с заказчиком договор на проведение оцения, вызвотся имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причивение вреда инуществу третьих. лиц в результате вирушения Закона, федеральных стандартив оценки, иных пормативных правовых актов Российской Федерации и области оценочной деятельности, стандартов и привил оценочной деятельности.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности коридического лица, заключившего с заказчиком договор на процедение опенки, наляется установленный аступившим и законную свяу решением арбизражного суда или признашный страховациюм факт причинения коридическим лицом, заключавшим с закличиним договор на проведение оценки, креда закличниу в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закова, федеральных стандартов оценки, ивых нормативных прововых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Выгодопраобретатели: закличих по договору на проведение оценки н'яли третьи лица, которым причимен уширб Страхователем при осуществлении последнии оценочной веятельности.

Страховая сумма, руб.	Страховой зариф, %	Страхован премии, руб.
50 000 000,00	0.056	28 000,00

Порядок в сроки уплаты страховой премии: единопременно, в течнике 3 банковских дней с момента полинсания договора.

Форма уклаты страховой премии: путем перечисления денежных средств на р'счет.

Настоящий Полис удостовернет факт заключения договора N 231900-035-000020 им «12» сентийри 2023 г. обязательного страхования ответственности корманического лица, лиключившего с заказчиком логовор на проведение оценки.

Настониций Полис действует с «29» сентибря 2023 г. по «28» сентибря 2024 г.

Настенций Полне страхования вступиет в силу в 00 часов дик, следующего за двем поступления страховой премии в полном размере на расчетный ечет Страхоншика.

Неотъемленой частью пастоящего Полиса ивлиется:

Договор N 231900-035-000020 от «12» сминибри 2021 д обязательного страхования ответственности юридического лица, заключиншего с заказчиком договир на времедение вщенки.

СТРАХОВЩИК: CTPAXOBATE.Ib: ARR K.B. Illysonnen A.P. Masseanna Mari three sed notice estimate with a description 2003 y.