



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.
01.12.2023 г.

Выписка из отчета №0112230058

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Здание, расположенное на земельном участке: назначение здания: Жилое помещение, площадь здания: 23,5 кв.м, кадастровый/условный номер здания: 74:27:0102030:35, площадь участка: 1047,0 кв.м., кадастровый номер участка: 74:27:0102030:8, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование участка: Для ведения личного подсобного хозяйства, адрес: Челябинская обл., г. Верхний Уфалей, ул. Обручева, д. 9, доля в праве: 1/2

Дата оценки: 01.12.2023г.

Общая информация

Заказчик	♦ Королева Евгения Леонидовна
Правообладатель	♦ Колбина Оксана Вячеславовна
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"> • 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;">Жилое помещение</td> <td style="text-align: center;">назначение здания</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">23,5 кв.м</td> <td style="text-align: center;">площадь здания</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">74:27:0102030:35</td> <td style="text-align: center;">кадастровый номер здания</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">1047,0</td> <td style="text-align: center;">площадь участка</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">74:27:0102030:8</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;">Челябинская обл., г. Верхний Уфалей, ул. Обручева, д. 9</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;">1/2</td> <td style="text-align: center;">доля в праве</td> </tr> </tbody> </table>	Значение параметра	Наименование параметра	Здание, расположенное на земельном участке		Жилое помещение	назначение здания	23,5 кв.м	площадь здания	74:27:0102030:35	кадастровый номер здания	1047,0	площадь участка	74:27:0102030:8	кадастровый номер участка	Земли населенных пунктов	категория земель	Для ведения личного подсобного хозяйства	разрешенное использование участка	Челябинская обл., г. Верхний Уфалей, ул. Обручева, д. 9	адрес	Деревянные	материал стен здания	1/2	доля в праве
Значение параметра	Наименование параметра																								
Здание, расположенное на земельном участке																									
Жилое помещение	назначение здания																								
23,5 кв.м	площадь здания																								
74:27:0102030:35	кадастровый номер здания																								
1047,0	площадь участка																								
74:27:0102030:8	кадастровый номер участка																								
Земли населенных пунктов	категория земель																								
Для ведения личного подсобного хозяйства	разрешенное использование участка																								
Челябинская обл., г. Верхний Уфалей, ул. Обручева, д. 9	адрес																								
Деревянные	материал стен здания																								
1/2	доля в праве																								
Дата оценки	◆ 01.12.2023г.																								



Результаты оценки, полученные при использовании:	♦ – доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 312 000 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	♦ 202 000 руб.(двести две тысячи)
Итоговая величина рыночной стоимости ½ доли объекта оценки на дату оценки	♦ 101 000 руб.(сто одна тысяча)

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

202 000 руб.(двести две тысячи)

Из них стоимость ½ доли

101 000 руб.(сто одна тысяча)

Оценщик:  _____ Шушовцев 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/verhniy_ufaley/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot._izhs_2928380437	https://www.avito.ru/verhniy_ufaley/zemelnye_uchastki/uchastok_1_2_sot._izhs_3628415161	https://www.avito.ru/verhniy_ufaley/zemelnye_uchastki/uchastok_1_5_sot._izhs_1359176488
Цена продажи	руб.		170 000	150 000	120 000
Размер участка	кв. м.	1 047,00	2 000	1 200	1 500
Стоимость за сотку			85	125	80
Торг			предусмотрен	предусмотрен	предусмотрен
Корректировка на торг, %	%		-9,9	-9,9	-9,9
Скорректированная цена	руб./м ²		76,6	112,6	72,1
Условия рынка (время предложения)		Ноябрь 2022г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		76,6	112,6	72,1
Вид права		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		76,6	112,6	72,1
Местоположение		Челябинская обл., г. Верхний Уфалей, ул. Обручева, д. 9	Челябинская область, г.о. Верхний Уфалей, город Верхний Уфалей	Челябинская область, Верхнеуфалейский г.о., Верхний Уфалей, ул. Мыжевская	Челябинская область, Верхний Уфалей, улица Миронова, 6
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		76,6	112,6	72,1
Площадь участка	кв. м.	1 047,00	2 000	1 200	1 500
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./м ²		76,6	112,6	72,1



Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый участок	Объекты сравнения		
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
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		76,6	112,6	72,1
Выводы:					
Стоимость объекта	руб./м ²	87,1			
Стоимость объекта	руб.	91 000			
Стоимость 1/2 доли объекта	руб.	45 500			



Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		https://www.avito.ru/verhniy_ufaley/doma_dachi_kottedzhi/dom_321_m_na_uchastke_5_sot._3_003281649	https://www.avito.ru/verhniy_ufaley/doma_dachi_kottedzhi/dom_386_m_na_uchastke_92_sot._3188153226	https://www.avito.ru/verhniy_ufaley/doma_dachi_kottedzhi/dom_452_m_na_uchastke_15_sot._3411885101
Стоимость (предложения) продажи		230 000	300 000	350 000
Стоимость 1м ²		7 165	7 772	7 743
Корректировка на торг, %		-9,90	-9,90	-9,90
Скорректированная стоимость, руб.		207 230	270 300	315 350
Земельный участок, кв. м.	1 047,0	500	920	1 500
Корректировка на площадь з.у., руб.		-43 548	-80 129	-130 645
Скорректированная стоимость, руб.		163 682	190 171	184 705
Стоимость 1м ²		5 099	4 927	4 086
Адрес	Челябинская обл., г. Верхний Уфалей, ул. Обручева, д. 9	Челябинская область, г.о. Верхний Уфалей, город Верхний Уфалей, ул. Сакко и Ванцетти	Челябинская область, г.о. Верхний Уфалей, город Верхний Уфалей, Гранильная ул., 5	Челябинская область, Верхнеуфалейский г.о., Верхний Уфалей, ул. Малышева, 1
Корректировка на местоположение, %		0,00	0,00	0,00
Время продажи (предложения)	Ноябрь 2022г.	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



Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
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	23,5	32,1	38,6	45,2
Материал стен	Деревянные	Бревно	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
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.		5 099	4 927	4 086
Скорректированная стоимость объекта оценки, 1м ² руб.	4 704			
Рыночная стоимость улучшений без учета стоимости з.у., руб.	111 000,00			
Рыночная стоимость земельного участка (Таблица 1), руб.	91 000			
Рыночная стоимость объекта оценки с учетом стоимости улучшений и земельного участка, руб.	202 000			



<i>Показатели</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог 1</i>	<i>Аналог 2</i>	<i>Аналог 3</i>
Рыночная стоимость 1/2 доли объекта оценки без учета стоимости з.у., руб.	55 500,00			
Рыночная стоимость 1/2 доли земельного участка, руб.	45 500			
Рыночная стоимость 1/2 доли объекта оценки с учетом стоимости земельного участка, руб.	101 000			