



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.
11.12.2023 г.

Выписка из отчета №1112230893

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Здание, расположенное на земельном участке: назначение здания: Жилое помещение, площадь здания: 40,9 кв.м, кадастровый/условный номер здания: 59:28:0470101:380, площадь участка: 3000,0 кв.м., кадастровый номер участка: 59:28:0470101:7, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование участка: Для ведения личного подсобного хозяйства, адрес: Пермский край, Ординский р-н, д Мезенцы, ул Центральная, д 5, доля в праве: 1/5

Дата оценки: 11.12.2023г.

Общая информация

Заказчик	♦ Сергиенко Светлана Данисовна
Правообладатель	♦ Сажина Евгения Сергеевна
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="width: 60%;">Значение параметра</th> <th style="width: 40%;">Наименование параметра</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">Здание, расположенное на земельном участке</td> </tr> <tr> <td>Жилое помещение</td> <td>назначение здания</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">40,9 кв.м</td> <td style="text-align: center;">площадь здания</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">59:28:0470101:380</td> <td style="text-align: center;">кадастровый номер здания</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">3000,0</td> <td style="text-align: center;">площадь участка</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">59:28:0470101:7</td> <td style="text-align: center;">кадастровый номер участка</td> </tr> <tr> <td>Земли населенных пунктов</td> <td>категория земель</td> </tr> <tr> <td>Для ведения личного подсобного хозяйства</td> <td>разрешенное использование участка</td> </tr> <tr> <td>Пермский край, Ординский р-н, д Мезенцы, ул Центральная, д 5</td> <td style="text-align: center;">адрес</td> </tr> <tr> <td>Деревянные</td> <td>материал стен здания</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">1/5</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	40,9 кв.м	площадь здания	59:28:0470101:380	кадастровый номер здания	3000,0	площадь участка	59:28:0470101:7	кадастровый номер участка	Земли населенных пунктов	категория земель	Для ведения личного подсобного хозяйства	разрешенное использование участка	Пермский край, Ординский р-н, д Мезенцы, ул Центральная, д 5	адрес	Деревянные	материал стен здания	1/5	доля в праве
Значение параметра	Наименование параметра																								
Здание, расположенное на земельном участке																									
Жилое помещение	назначение здания																								
40,9 кв.м	площадь здания																								
59:28:0470101:380	кадастровый номер здания																								
3000,0	площадь участка																								
59:28:0470101:7	кадастровый номер участка																								
Земли населенных пунктов	категория земель																								
Для ведения личного подсобного хозяйства	разрешенное использование участка																								
Пермский край, Ординский р-н, д Мезенцы, ул Центральная, д 5	адрес																								
Деревянные	материал стен здания																								
1/5	доля в праве																								



Дата оценки	♦ 11.12.2023г.
Результаты оценки, полученные при использовании:	♦ – доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 422 000 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	♦ 422 000 руб.(четыреста двадцать две тысячи)
Итоговая величина рыночной стоимости 1/5 доли объекта оценки на дату оценки	♦ 85 000 руб.(восемьдесят пять тысяч)

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

422 000 руб.(четыреста двадцать две тысячи)

Из них стоимость 1/5 доли

85 000 руб.(восемьдесят пять тысяч)

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/orda/zemelnye_uchastki/uchastok_1075_g_a_izhs_3318568624	https://www.avito.ru/orda/zemelnye_uchastki/uchastok_24_sot_izhs_30_96803995	https://www.avito.ru/orda/zemelnye_uchastki/uchastok_1_3_sot_izhs_2441535154
Цена продажи	руб.		100 000	200 000	80 000
Размер участка	кв. м.	3 000,00	1 075	2 400	1 300
Стоимость за сотку			93	83	62
Торг			предусмотрен	предусмотрен	предусмотрен
Корректировка на торг, %	%		-9,9	-9,9	-9,9
Скорректированная цена	руб./м ²		83,8	75,1	55,4
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		83,8	75,1	55,4
Вид права		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		83,8	75,1	55,4
Местоположение		Пермский край, Ординский р-н, д Мезенцы, ул Центральная, д 5	Пермский край, Ординский муниципальный округ, д. Подзуево, 29	Пермский край, Ординский муниципальный округ, с. Красный Ясыл, Солнечная ул., 4	Пермский край, Ординский муниципальный округ, с. Шляпники
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		83,8	75,1	55,4
Площадь участка	кв. м.	3 000,00	1 075	2 400	1 300
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./м ²		83,8	75,1	55,4



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		83,8	75,1	55,4
Выводы:					
Стоимость объекта	руб./м ²	71,4			
Стоимость объекта	руб.	214 000			
Стоимость 1/5 доли объекта	руб.	43 000			



Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		https://www.avito.ru/uinskoe/doma_dachi_kottedzhi/dom_30_m_na_uchastke_20_sot.2871800617	https://www.avito.ru/orda/doma_dachi_kottedzhi/dom_40_m_na_uchastke_14_sot.3208336847	https://www.avito.ru/orda/doma_dachi_kottedzhi/dom_30_m_na_uchastke_18_sot.2350998201
Стоимость (предложения) продажи		300 000	390 000	300 000
Стоимость 1м ²		10 000	9 750	10 000
Корректировка на торг, %		-9,90	-9,90	-9,90
Скорректированная стоимость, руб.		270 300	351 390	270 300
Земельный участок, кв. м.	3 000	2 000	1 400	1 800
Корректировка на площадь з.у., руб.		-142 896	-100 027	-128 606
Скорректированная стоимость, руб.		127 404	251 363	141 694
Стоимость 1м ²		4 247	6 284	4 723
Адрес	Пермский край, Ординский р-н, д Мезенцы, ул Центральная, д 5	Пермский край, Ординский муниципальный округ, д. Шарынино, Подгорная ул., 18	Пермский край, Ординский муниципальный округ, с. Шляпники, Заозёрная ул., 9	Пермский край, Ординский муниципальный округ, с. Шляпники
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	40,90	30,0	40,0	30,0



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
Баня/надворные постройки	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Корректировка на наличие/отсутствие бани, %		0	0	0
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.		4 247	6 284	4 723
Скорректированная стоимость объекта оценки, 1м ² руб.	5 085			
Рыночная стоимость здания площадью без учета стоимости з.у., руб.	208 000,00			
Рыночная стоимость земельного участка (Таблица 1), руб.	214 000			
Рыночная стоимость объекта оценки с учетом стоимости улучшений и земельного участка, руб.	422 000			
Рыночная стоимость 1/5 доли объекта оценки без учета стоимости з.у., руб.	42 000,00			
Рыночная стоимость 1/5 доли земельного участка, руб.	43 000			
Рыночная стоимость 1/5 доли объекта оценки с учетом стоимости земельного участка, руб.	85 000			