



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.
21.11.2023 г.

Выписка из отчета №2111232725

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Здание, расположенное на земельном участке: назначение здания: Жилое здание, площадь здания: 49,3 кв.м, кадастровый номер здания: 42:32:0103012:1322, площадь участка: 1107,0 кв.м., кадастровый номер участка: 42:32:0103012:698, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование участка: Под индивидуальной жилой застройкой, адрес: Кемеровская область, г Прокопьевск, ул Тимирязева, д 22, доля в праве: 8/50

Дата оценки: 21.11.2023г.

Общая информация

Заказчик	♦ Черных Анастасия Владимировна
Правообладатель	♦ Колпаков Михаил Александрович
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	<table border="1" style="width: 100%;"> <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;">Здание, расположенное на земельном участке</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Жилое здание</td> <td style="text-align: center;">назначение здания</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">49,3 кв.м</td> <td style="text-align: center;">площадь здания</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">42:32:0103012:1322</td> <td style="text-align: center;">кадастровый номер здания</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">1107,0</td> <td style="text-align: center;">площадь участка</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">42:32:0103012:698</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;">Под жилую застройку индивидуальную</td> <td style="text-align: center;">разрешенное использование участка</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Кемеровская область, г Прокопьевск, ул Тимирязева, д 22</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;">8/50</td> <td style="text-align: center;">доля в праве</td> </tr> </tbody> </table>	Значение параметра	Наименование параметра	Здание, расположенное на земельном участке		Жилое здание	назначение здания	49,3 кв.м	площадь здания	42:32:0103012:1322	кадастровый номер здания	1107,0	площадь участка	42:32:0103012:698	кадастровый номер участка	Земли населенных пунктов	категория земель	Под жилую застройку индивидуальную	разрешенное использование участка	Кемеровская область, г Прокопьевск, ул Тимирязева, д 22	адрес	Деревянные	материал стен здания	8/50	доля в праве
Значение параметра	Наименование параметра																								
Здание, расположенное на земельном участке																									
Жилое здание	назначение здания																								
49,3 кв.м	площадь здания																								
42:32:0103012:1322	кадастровый номер здания																								
1107,0	площадь участка																								
42:32:0103012:698	кадастровый номер участка																								
Земли населенных пунктов	категория земель																								
Под жилую застройку индивидуальную	разрешенное использование участка																								
Кемеровская область, г Прокопьевск, ул Тимирязева, д 22	адрес																								
Деревянные	материал стен здания																								
8/50	доля в праве																								
Дата оценки	♦ 21.11.2023г.																								



Результаты оценки, полученные при использовании:	♦ – доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 543 000 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	♦ 543 000 руб.(пятьсот сорок три тысячи)
Итоговая величина рыночной стоимости 8/50 доли объекта оценки на дату оценки	♦ 86 000 руб.(восемьдесят шесть тысяч)

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

543 000 руб.(пятьсот сорок три тысячи)

Из них стоимость 8/50 доли

86 000 руб.(восемьдесят шесть 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/prokopevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_k_8_sot. izhs_1906614313	https://www.avito.ru/prokopevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_115_sot. izhs_2677345298	https://www.avito.ru/prokopevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot. izhs_3610184909
Цена продажи	руб.		125 000	180 000	250 000
Размер участка	кв. м.	1 107,00	800	1 150	1 500
Стоимость за сотку			156	157	167
Торг			предусмотрен	предусмотрен	предусмотрен
Корректировка на торг, %	%		-9,9	-9,9	-9,9
Скорректированная цена	руб./м ²		140,8	141,0	150,2
Условия рынка (время предложения)		Ноябрь 2023г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		140,8	141,0	150,2
Вид права		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		140,8	141,0	150,2
Местоположение		Кемеровская область, г Прокопьевск, ул Тимирязева, д 22	Кемеровская область, Прокопьевский г.о., Прокопьевск, ул. Высоцкого	Кемеровская область, Прокопьевский г.о., Прокопьевск, микрорайон Сафоново, ул. Советский сектор-1 4-я, 37	Кемеровская область, Прокопьевский г.о., Прокопьевск, микрорайон Сафоново, жилой посёлок ПЗША
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		140,8	141,0	150,2
Площадь участка	кв. м.	1 107,00	800	1 150	1 500
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./м ²		140,8	141,0	150,2



Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый участок	Объекты сравнения		
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Назначение участка		Земли населенных пунктов. Под индивидуальной жилой застройкой	Земли населенных пунктов. Под индивидуальной жилой застройкой	Земли населенных пунктов. Под индивидуальной жилой застройкой	Земли населенных пунктов. Под индивидуальной жилой застройкой
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	руб./м ²		140,8	141,0	150,2
Выводы:					
Стоимость объекта	руб./м ²	144,0			
Стоимость объекта	руб.	159 000			
Стоимость 8/50 доли объекта	руб.	25 000			



Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		https://www.avito.ru/prokopevsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_34_m_na_ucha_stke_9_sot._2123712124	https://www.avito.ru/prokopevsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_513_m_na_uchastke_8_sot._346523939	https://www.avito.ru/prokopevsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_50_m_na_uchastke_18_sot._318146856
Стоимость (предложения) продажи		700 000	750 000	800 000
Стоимость 1м ²		20 588	14 620	16 000
Корректировка на торг, %		-9,90	-9,90	-9,90
Скорректированная стоимость, руб.		630 700	675 750	720 800
Земельный участок, кв. м.	1 107,0	900	800	1 800
Корректировка на площадь з.у., руб.		-129 592	-115 193	-259 184
Скорректированная стоимость, руб.		501 108	560 557	461 616
Стоимость 1м ²		14 738	10 927	9 232
Адрес	Кемеровская область, г Прокопьевск, ул Тимирязева, д 22	Кемеровская область, Прокопьевский г.о., Прокопьевск, Охотская ул.	Кемеровская область, Прокопьевский г.о., Прокопьевск, 2-я ул. Серова, 16	Кемеровская область, Прокопьевский г.о., Прокопьевск, ул. Мечникова, 3
Корректировка на местоположение, %		0,00	0,00	0,00
Время продажи (предложения)	Ноябрь 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



Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Право собственности	Полное	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на право собственности, %		0,00	0,00	0,00
Общая площадь, м ²	49,3	34,0	51,3	50,0
Материал стен	Деревянные	Брус	Брус	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
Физическое состояние	Неудовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Неудовлетворительное
Корректировка на физическое состояние, %		-33	-33	-33
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, %		-33,00	-33,00	-33,00
Скорректированная стоимость объектов-аналогов, 1м ² руб.		9 875	7 321	6 186
Скорректированная стоимость объекта оценки, 1м ² руб.	7 794			
Рыночная стоимость улучшений без учета стоимости з.у., руб.	384 000,00			
Рыночная стоимость земельного участка (Таблица 1), руб.	159 000			
Рыночная стоимость объекта оценки с учетом стоимости улучшений и земельного участка, руб.	543 000			



<i>Показатели</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог 1</i>	<i>Аналог 2</i>	<i>Аналог 3</i>
Рыночная стоимость 8/50 доли объекта оценки без учета стоимости з.у., руб.	61 000,00			
Рыночная стоимость 8/50 доли земельного участка, руб.	25 000			
Рыночная стоимость 8/50 доли объекта оценки с учетом стоимости земельного участка, руб.	86 000			