



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.
12.03.2024 г.

Выписка из отчета №1203241044

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Здание, расположенное на земельном участке: назначение здания: жилое, площадь здания: 27,9 кв.м, кадастровый номер здания: 52:03:0120013:607, площадь участка:

600 кв.м, кадастровый номер участка: 52:03:0120013:192, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование участка: для обслуживания жилого дома, адрес: Нижегородская обл, г. Шахунья, ул Кислова, дом 24.

Дата оценки: 12.03.2024 г.

Общая информация

Заказчик	♦ Мякишкова Юлия Николаевна
Правообладатель	♦ Смирнова Елена Валерьевна, Смирнов Кирилл Андреевич, СмирновИлья Максимович, Смирнова Милана Максимовна
Особенности проведения осмотра	♦ Осмотр не производился, фотоматериалы 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 членстве №1538 от 20.12.2022 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



	<p>5 000 000 рублей.</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 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.• 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	◆	Наименование параметра	Значение параметра
		Здание, расположенное на земельном участке	
		назначение здания	жилое
		площадь здания	27,9 кв.м
		кадастровый номер здания	52:03:0120013:607
		площадь участка	600 кв.м
		кадастровый номер участка	52:03:0120013:192
		категория земель	земли населенных пунктов
		разрешенное использование участка	для обслуживания жилого дома
		адрес	Нижегородская обл, г. Шахунья, ул Кислова, дом 24
		физическое состояние здания	принято как удовлетворительное
материал стен здания	деревянные		
Дата оценки	◆ 12.03.2024 г.		



Результаты оценки, полученные при использовании:	♦ – доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 354 000,00 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	♦ 354 000,00 руб. (триста пятьдесят четыре тысячи рублей двадцать ноль копеек)
Итоговая рыночная стоимость 1/4 доли в праве на объект оценки	♦ 88 500,00 руб. (восемьдесят восемь тысяч пятьсот рублей ноль копеек)

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 12.03.2024 г. составляет:

354 000,00 руб.

(триста пятьдесят четыре тысячи рублей двадцать ноль копеек),

включая стоимость 1/4 доли в праве на объект оценки:

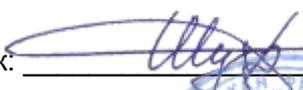
88 500,00руб.

(восемьдесят восемь тысяч пятьсот рублей ноль копеек)

В том числе:

Рыночная стоимость ¼ доли в праве на здание, назначение здания: жилое, площадь здания: 27,9 кв.м, кадастровый номер здания: 52:03:0120013:607, адрес: Нижегородская обл, г. Шахунья, ул Кислова, дом 24, составляет: 60 250,00 (шестьдесят тысяч двести пятьдесят рублей ноль копеек);

Рыночная стоимость ¼ доли в праве на земельный участок, площадь участка: 600 кв.м, кадастровый номер участка: 52:03:0120013:192, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование участка: для обслуживания жилого дома, адрес: Нижегородская обл, г. Шахунья, ул Кислова, дом 24, составляет: 28 250,00 (двадцать восемь тысяч двести пятьдесят рублей ноль копеек).

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





Приложение. Расчетная таблица.

Элемент сравнения	Оцениваемый участок	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		https://www.avito.ru/shahunya/zemelye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_3717386487	https://www.avito.ru/shahunya/zemelye_uchastki/uchastok_14_sot._izhs_3333666587	https://www.avito.ru/shahunya/zemelye_uchastki/uchastok_13_sot._izhs_2157372874
Цена продажи, руб.		250 000,00	250 000,00	200 000,00
Размер участка, кв.м	600,0	1 500,0	1 400,0	1 300,0
Торг, %		-6,0	-6,0	-6,0
Стоимость		235 000,00	235 000,00	188 000,00
Стоимость за м ²		157,00	168,00	145,00
Совершенная сделка или предложение		Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0
Условия рынка (время предложения)	12 марта 2024 г.	Актуальная на дату оценки	Актуальная на дату оценки	Актуальная на дату оценки
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0
Передаваемые имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0
Местоположение	Нижегородская обл, г. Шахунья, ул Кислова, дом 24	Нижегородская обл., Шахунья, ул. 8 Марта, 123	Нижегородская обл., г. Шахунья, 22К-0096	Нижегородская обл., Шахунья, Садовая ул., 34
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0
Площадь участка, кв.м	600,00	1 500,0	1 400,0	1 300,0
Корректировка, %		22,0	21,0	19,0
Назначение участка	Земли населенных пунктов, для обслуживания жилого дома	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0
Дополнительные улучшения	Имеется возможность подключения коммуникаций	Имеется возможность подключения коммуникаций	Имеется возможность подключения коммуникаций	Имеется возможность подключения коммуникаций
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0
Физические характеристики	Рельеф поверхности ровный	Рельеф поверхности ровный	Рельеф поверхности ровный	Рельеф поверхности ровный
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0
Итоговое корректирующее значение, %		22,0	21,0	19,0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		191,54	203,28	172,55
Стоимость объекта, руб./кв.м	189,12			
Стоимость объекта (округлено), руб.	113 000,00			



ООО «ЦЕНТР СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ»

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		https://www.avito.ru/shahunya/doma_dachi_kottedzhi/dom_27_m_na_uc_hastke_12_sot.2845729014	https://www.avito.ru/shahunya/doma_dachi_kottedzhi/dom_36_m_na_uc_hastke_9_sot.1913928106	https://www.avito.ru/shahunya/doma_dachi_kottedzhi/dom_30_m_na_uc_hastke_6_sot.1960390162
Стоимость (предложения) продажи		700 000,00	450 000,00	350 000,00
Корректировка на торг, %		-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная стоимость, руб.		658 000,00	423 000,00	329 000,00
Площадь дома, м ²	27,9	36,0	36,0	30,0
Земельный участок, м ²	600,0	1400,0	900,0	600,0
Корректировка на площадь з.у., руб.		-264 773	-170 211	-113 474
Скорректированная стоимость, руб.		393 227	252 789	215 526
Стоимость 1м ²		10 923,00	7 022,00	7 184,00
Адрес (местоположение)	Нижегородская обл, г. Шахунья, ул Кислова, дом 24	Нижегородская обл., Шахунья, ул. Кирова, 16	Нижегородская обл., Шахунья, Коммунистическая ул., 2Б	Нижегородская обл., Шахунья, Восточная ул., 21
Корректировка на местоположение, %		0,0	0,0	0,0
Дата продажи (предложения)	12 марта 2024 г.	Актуальная на дату оценки	Актуальная на дату оценки	Актуальная на дату оценки
Корректировка на дату продажи (предложения), %		0,0	0,0	0,0
Расположение (Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность объекта)	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, %		0,0	0,0	0,0
Право собственности	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на право собственности, %		0,0	0,0	0,0
Общая площадь, м ²	27,9	36,0	36,0	30,0
Корректировка на площадь, %		4,0	4,0	1,0
Техническое состояние	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка на техническое состояние, %		0,0	0,0	0,0
Материал стен	Деревянные	Деревянные	Деревянные	Деревянные
Корректировка на материал стен, %		0,0	0,0	0,0
Баня/надворные постройки	Имеются постройки	Имеются постройки	Имеются постройки	Имеются постройки
Корректировка на наличие/отсутствие бани, %		0,0	0,0	0,0
Дополнительные улучшения территории/ландшафтный дизайн	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют



Корректировка на дополнительное улучшение территории, %		0,0	0,0	0,0
Подъезд	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Корректировка на качество подъезда, %		0,0	0,0	0,0
Итоговое корректирующее значение		4,0	4,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб.		11 360,00	7 303,00	7 256,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.	8 640			
Рыночная стоимость объекта оценки без учета стоимости з.у., руб.	241 000,00			