



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.
28.07.2023г.

Выписка из отчета №2807232385

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Здание, расположенное на земельном участке: назначение здания: жилое, площадь здания: 49,8 кв.м, кадастровый номер здания: 52:12:0300033:394, площадь участка: 4600 кв.м, кадастровый номер участка: 52:12:0300033:105, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование участка: Для ведения личного подсобного хозяйства, адрес: Нижегородская область, г Семенов, д Никитино (Огибновский с/с), ул Нижняя, д 24, доля в праве: 1/3.

Сведения об оценщике

ФИО	Шуховцев Кирилл Вячеславович
Номер контактного телефона	88005501092
Почтовый адрес	454014, г. Челябинск, ул. Ворошилова, дом 35, офис 3-1
Адрес электронной почты	expertall@mail.ru
Информация о членстве в СРО	Ассоциация «МСО»
Сведения о квалификационных аттестатах оценщика	По направлению "Оценка недвижимости", №034548-1 от 11.11.2022г. По направлению "Оценка движимого имущества", №034549-2 от 11.11.2022г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис №221900-035-000022 от 25.11.2022г., срок действия полиса: 01.12.2022 - 30.11.2023гг.

Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Организационно-правовая форма	общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью "Центр Судебной Экспертизы"
ОГРН, дата присвоения ОГРН	1117447014354, 22.09.2011г.
Место нахождения	454048, Челябинская обл, Челябинск г, Яблочкина ул, дом № 3, помещение 1, кабинет 2
Сведения о страховании ответственности	Полис №221900-035-000017, выданный ПАО "САК "ЭНЕРГОГАРАНТ" 06.09.2022г., срок действия полиса: 29.09.2022 - 28.09.2023гг.

Сведения о заказчике и правообладателе объекта оценки

Заказчик	Стоян Роман Сергеевич
Правообладатель	Пчелкина Наталья Сергеевна

Основные параметры объекта оценки

Наименование параметра	Значение параметра
Здание, расположенное на земельном участке	
назначение здания	жилое
площадь здания	49,8 кв.м
кадастровый номер здания	52:12:0300033:394
площадь участка	4600 кв.м
кадастровый номер участка	52:12:0300033:105
категория земель	земли населенных пунктов
разрешенное использование участка	Для ведения личного подсобного хозяйства
адрес	Нижегородская область, г Семенов, д Никитино (Огибновский с/с), ул Нижняя, д 24
материал стен здания	деревянные
доля в праве	1/3

Особенности проведения осмотра

Осмотр не производился, фотоматериалы предоставлены заказчиком.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

- доходным подходом, руб.: 0,00
- сравнительным подходом, руб.: 995 900,00 руб.
- затратным подходом, руб.: 0,00

Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость объекта оценки, руб.: **995 900,00 руб.**

Результатом оценки является величина рыночной стоимости объекта оценки, определенная по состоянию на 28.07.2023г. в размере:

995 900,00 руб. (Девятьсот девяносто пять тысяч девятьсот рублей ноль копеек).

В том числе, стоимость здания

566 900,00 руб. (Пятьсот шестьдесят шесть тысяч девятьсот рублей ноль копеек).

Стоимость земельного участка

429 000,00 (Четыреста двадцать девять тысяч рублей ноль копеек).

Включая стоимость 1/3 доли в праве на объект оценки:

331 966,66 руб. (Триста тридцать одна тысяча девятьсот шестьдесят шесть рублей шестьдесят шесть копеек).

В том числе, стоимость здания

188 966,66 руб. (Сто восемьдесят восемь тысяч девятьсот шестьдесят шесть рублей шестьдесят шесть копеек).

Стоимость земельного участка

143 000,00 (Сто сорок три тысячи рублей ноль копеек).

Оценщик: _____ Шуховцев Кирилл Вячеславович



Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		https://www.avito.ru/semenov/zemelnye_uchastki/uchastok_30sot_izhs_2189022068	https://www.avito.ru/semenov/zemelnye_uchastki/uchastok_37sot_izhs_2103432978	https://www.avito.ru/linda/zemelnye_uchastki/uchastok_32sot_izhs_2819725931
Контактные данные		89103810660	89111889129	89107928839
Цена предложения, руб.		250 000,00	435 500,00	350 000,00
Площадь, кв.м.	4 600,00	3 000,00	3 700,00	3 200,00
Торг, %		-12,0	-12,0	-12,0
Скорректированная стоимость, руб.		220 000,00	383 240,00	308 000,00
Скорректированная стоимость за 1 кв.м., руб.		73,33	103,58	96,25
Корректировка на дату объявления	28.07.2023.	27.07.2023.	01.07.2023.	16.07.2023.
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0
Категория земель	Земли населенных пунктов, Для ведения личного подсобного хозяйства	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0
Местоположение земельного участка	Нижегородская область, г Семенов, д Никитино (Огибновский с/с), ул Нижняя, д 24	Нижегородская область, городской округ Семёновский, деревня Колосково, 26	Нижегородская область, г.о. Семёновский, пос. Лещево	Нижегородская область, г.о. Бор, д. Николино-Кулига
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0
Дополнительные улучшения		Ветхое строение	нет	нет
Корректировка, %		9,0	0,0	0,0
Площадь участка	4 600,00	3 000,00	3 700,00	3 200,00
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0
Итоговое корректирующее значение, %		9,0	0,0	0,0
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб		79,93	103,58	96,25
Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб	93,25			
Стоимость объекта оценки, руб	428 967,96			
Стоимость объекта оценки (округленно), руб	429 000,00			

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		https://nn.cian.ru/sale/suburban/287254799/	https://www.avito.ru/semenov/doma_dachi_kottedzhi/dom_55m_na_uchastke_30sot_3109626729	https://nn.cian.ru/sale/suburban/287583623/
Контактные данные		8909 294-36-12	89587594997	8986 762-36-82
Цена предложения, руб.		700 000,00	900 000,00	725 000,00
Торг, %		-8,0	-8,0	-8,0
Скорректированная стоимость, руб.		644 000,00	828 000,00	667 000,00
Общая площадь, кв.м.	49,8	41	55	47,7
Площадь земельного участка, кв.м.	4 600,00	1 000,00	3 000,00	1 000,00
Корректировка на площадь земельного		-93 253,90	-279 761,71	-93 253,90

участка, руб				
Скорректированная стоимость, руб.		550 746,10	548 238,29	573 746,10
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		13 432,83	9 967,97	12 028,22
Дата оценки / Дата продажи (предложения)	28.07.2023.	23.07.2023	27.07.2023	22.07.2023
Коорректировка, %		0,0	0,0	0,0
Местоположение	Нижегородская область, г Семенов, д Никитино (Огибновский с/с), ул Нижняя, д 24	Нижегородская область, Семеновский городской округ, Никитино (Огибновский сельсовет) деревня	Нижегородская область, г.о. Семёновский, д. Зименки (Шалдежский сельсовет), Школьная ул., 26 Скрыть карту	Нижегородская область, Семеновский городской округ, Никитино (Огибновский сельсовет) деревня, ул. Верхняя, 20
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0
Материал стен	Деревянные	Деревянные	Деревянные	Деревянные
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0
Общая площадь (фактор масштаба), кв.м.	49,8	41	55	47,7
Корректировка, %		0,0	6,0	0,0
Отопление	Нет данных	Нет данных	Присутствует	Присутствует
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0
Водоснабжение	Нет данных	Нет данных	Присутствует	Нет данных
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0
Канализация	Нет данных	Нет данных	Нет данных	Нет данных
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0
Физическое состояние дома	Удовлетворительное (требуется косметический ремонт)	Косметический ремонт	Удовлетворительное (требуется косметический ремонт)	Удовлетворительное (требуется косметический ремонт)
Корректировка, %		-5,0	0,0	0,0
Наличие типовых хозяйственных построек	Нет данных	Нет данных	Нет данных	Присутствуют
Корректировка, %		0,0	0,0	-10,0
Итоговое корректирующее значение, %		-5,0	6,0	-10,0
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб		12 761,19	10 566,05	10 825,40
Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб	11 384,21			
Стоимость объекта оценки, руб	566 933,74			
Стоимость объекта оценки (округленно), руб	566 900,00			



Фото №1. Общий вид



Фото №2. Общий вид

ПОЛИС N 221900-035-000017
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

Страхователь: ООО «Центр Судебной Экспертизы»
 Адрес: г. Челябинск, ул. Яблочкина, д. 3, пом. 1, оф. 2
 Банковские реквизиты:
 ИНН 7447197991
 КПП 745101001
 ОКПО 30981700
 р/счет 40702810938138000049 в Физлиал «Екатеринбургский» АО «Альфа-банк»
 к/счет 30101810100000000964
 БИК 046577964

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Выгодоприобретатели: заказчик по договору на проведение оценки и/или третьи лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении последним оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	Страховой тариф, %	Страховая премия, руб.
50 000 000,00	0,056	28 000,00

Порядок и сроки уплаты страховой премии: одновременно, в течение 3 банковских дней с момента подписания договора.
 Форма уплаты страховой премии: путем перечисления денежных средств на р/счет.

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора N 221900-035-000017 от «06» сентября 2022 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

Настоящий Полис действует с «29» сентября 2022 г. по «28» сентября 2023 г.
 Настоящий Полис страхования вступает в силу в 00 часов дня, следующего за днем поступления страховой премии в полном размере на расчетный счет Страховщика.

Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:
 Договор N 221900-035-000017 от «06» сентября 2022 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
 М.П. /Р.Р. Валеев/	 М.П. /А.В. Анашанко/

Дата выдачи полиса: «06» сентября 2022 г.



Свидетельство СРО оценщика



Квалификационный аттестат. Оценка недвижимости



Квалификационный аттестат. Оценка движимого имущества



Диплом эксперта-оценщика



Диплом эксперта-техника



Сертификат соответствия судебного эксперта



Сертификат соответствия судебного эксперта