



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.
28.11.2023 г.

Выписка из отчета №2811233666

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Здание, расположенное на земельном участке: назначение здания: Жилое помещение, площадь здания: 53,0 кв.м, кадастровый/условный номер здания: 66:03:2801001:322, площадь участка: 1450,0 кв.м., кадастровый номер участка: 66:03:2801001:18, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование участка: Для ведения личного подсобного хозяйства, адрес: Свердловская область, Артинский район, д. Андрейково, ул. Эрыкана, д. 6, кв. 2, доля в праве: 1/5

Дата оценки: 28.11.2023г.

Общая информация

Заказчик	♦ Сергиенко Светлана Данисовна
Правообладатель	♦ Музычук Оксана Алексеевна
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%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 60%;">Значение параметра</th> <th>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;">53,0 кв.м</td> <td>площадь здания</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">66:03:2801001:322</td> <td>кадастровый номер здания</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">1450,0</td> <td>площадь участка</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">66:03:2801001:18</td> <td>кадастровый номер участка</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Земли населенных пунктов</td> <td>категория земель</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Для ведения личного подсобного хозяйства</td> <td>разрешенное использование участка</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Свердловская область, Артинский район, д. Андрейково, ул. Эрыкана, д. 6, кв. 2</td> <td>адрес</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Деревянные</td> <td>материал стен здания</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">1/5</td> <td>доля в праве</td> </tr> </tbody> </table>	Значение параметра	Наименование параметра	Здание, расположенное на земельном участке		Жилое помещение	назначение здания	53,0 кв.м	площадь здания	66:03:2801001:322	кадастровый номер здания	1450,0	площадь участка	66:03:2801001:18	кадастровый номер участка	Земли населенных пунктов	категория земель	Для ведения личного подсобного хозяйства	разрешенное использование участка	Свердловская область, Артинский район, д. Андрейково, ул. Эрыкана, д. 6, кв. 2	адрес	Деревянные	материал стен здания	1/5	доля в праве
Значение параметра	Наименование параметра																								
Здание, расположенное на земельном участке																									
Жилое помещение	назначение здания																								
53,0 кв.м	площадь здания																								
66:03:2801001:322	кадастровый номер здания																								
1450,0	площадь участка																								
66:03:2801001:18	кадастровый номер участка																								
Земли населенных пунктов	категория земель																								
Для ведения личного подсобного хозяйства	разрешенное использование участка																								
Свердловская область, Артинский район, д. Андрейково, ул. Эрыкана, д. 6, кв. 2	адрес																								
Деревянные	материал стен здания																								
1/5	доля в праве																								
Дата оценки	♦ 28.11.2023г.																								



Результаты оценки, полученные при использовании:	♦ – доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 986 000 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	♦ 986 000 руб.(девятьсот восемьдесят шесть тысяч)
Итоговая величина рыночной стоимости 1/5 доли объекта оценки на дату оценки	♦ 197 000 руб.(сто девяносто семь тысяч)

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

986 000 руб.(девятьсот восемьдесят шесть тысяч)

Из них стоимость 1/5 доли

197 000 руб.(сто девяносто семь тысяч)

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/arti/zemelnye-uchastki/uchastok_9_sot.izhs_2_121407428	https://www.avito.ru/arti/zemelnye-uchastki/uchastok_50_sot.izhs_330524551	https://www.avito.ru/arti/zemelnye-uchastki/uchastok_17_sot.izhs_1989886062
Цена продажи	руб.		70 000	500 000	150 000
Размер участка	кв. м.	1 450,00	929	5 000	1 700
Стоимость за сотку			75	100	88
Торг			предусмотрен	предусмотрен	предусмотрен
Корректировка на торг, %	%		-9,9	-9,9	-9,9
Скорректированная цена	руб./м ²		67,9	90,1	79,5
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		67,9	90,1	79,5
Вид права		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		67,9	90,1	79,5
Местоположение		Свердловская область, Артинский район, д. Андрейково, ул. Эрыкана, д. 6, кв. 2	Свердловская область, Артинский г.о., д. Черепаново	Свердловская область, Артинский г.о., д. Усть-Кишерть	Свердловская область, Артинский г.о., с. Свердловское, Юбилейная ул.
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		67,9	90,1	79,5
Площадь участка	кв. м.	1 450,00	929	5 000	1 700
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00



Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый участок	Объекты сравнения		
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Скорректированная цена	руб./м ²		67,9	90,1	79,5
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		67,9	90,1	79,5
Выводы:					
Стоимость объекта	руб./м ²	79,2			
Стоимость объекта	руб.	115 000			
Стоимость 1/5 доли объекта	руб.	23 000			



Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		https://www.avito.ru/arti/doma_dachi_kottedzhi/dom_61_m_na_uchastke_20_sot.2290855912	https://www.avito.ru/arti/doma_dachi_kottedzhi/dom_57_m_na_uchastke_10_sot.2530159546	https://www.avito.ru/arti/doma_dachi_kottedzhi/dom_362_m_na_uchastke_24_sot.2956519804
Стоимость (предложения) продажи		1 500 000	1 200 000	700 000
Стоимость 1м ²		24 590	21 053	19 337
Корректировка на торг, %		-9,90	-9,90	-9,90
Скорректированная стоимость, руб.		1 351 500	1 081 200	630 700
Земельный участок, кв. м.	1 450	2 000	1 000	2 400
Корректировка на площадь з.у., руб.		-158 327	-79 163	-189 992
Скорректированная стоимость, руб.		1 193 173	1 002 037	440 708
Стоимость 1м ²		19 560	17 580	12 174
Адрес	Свердловская область, Артинский район, д. Андрейково, ул. Эрыкана, д. 6, кв. 2	Свердловская область, Артинский г.о., д. Андрейково, Заречная ул.	Свердловская область, Артинский г.о., с. Свердловское	Свердловская область, Артинский г.о., с. Большие Карзи
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
Право собственности	Полное	Собственность	Собственность	Собственность



Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Корректировка на право собственности, %		0,00	0,00	0,00
Общая площадь, м ²	53,0	61,0	57,0	36,2
Корректировка на площадь, %		0,00	0,00	0,00
Техническое состояние	Удовлетворительное состояние, вид отделки - требуется косметический ремонт	Удовлетворительное состояние, вид отделки - требуется косметический ремонт	Удовлетворительное состояние, вид отделки - требуется косметический ремонт	Удовлетворительное состояние, вид отделки - требуется косметический ремонт
Корректировка на наличие/отсутствие внутренней отделки, руб./кв.м		0	0	0
Наличие мебели	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка на дополнительные улучшения/мебель, %		0,00	0,00	0,00
Материал стен	Деревянные	Деревянные	Деревянные	Деревянные
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.		19 560	17 580	12 174



<i>Показатели</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог 1</i>	<i>Аналог 2</i>	<i>Аналог 3</i>
Скорректированная стоимость объекта оценки, 1м ² руб.	16 438			
Рыночная стоимость улучшений без учета стоимости з.у., руб.	871 000,00			
Рыночная стоимость земельного участка (Таблица 1), руб.	115 000			
Рыночная стоимость объекта оценки с учетом стоимости улучшений и земельного участка, руб.	986 000			
Рыночная стоимость 1/5 доли объекта оценки без учета стоимости з.у., руб.	174 000,00			
Рыночная стоимость 1/5 доли земельного участка, руб.	23 000			
Рыночная стоимость 1/5 доли объекта оценки с учетом стоимости земельного участка, руб.	197 000			