



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.
15.12.2023.

Выписка из отчета №1512231555

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Здание, расположенное на земельном участке: назначение здания: жилое здание, площадь здания: 46,5 кв.м., кадастровый номер: 64:06:080701:1592, площадь участка: 3100,0 кв.м., кадастровый номер участка: 64:06:080701:802, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование участка: Для ведения личного подсобного хозяйства, адрес: Саратовская область, р-н Балашовский, с. Большой Мелик, ул. Советская, д. 23, доля в праве: 100

Дата оценки: 15.12.2023г.

Общая информация

Заказчик	◆ Кайзер Оксана Викторовна
Правообладатель	◆ Маренкова Надежда Александровна
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 членстве №1538 от 20.12.2022 г.



	<ul style="list-style-type: none"> • Полис страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности №231900-035-000046,5 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 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 11.11.2046,5 г. • Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 034548-1 сроком действия с 11.11.2022 по 11.11.2046,5 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 СЭСИС № 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	◆ [Значение параметра		Наименование параметра		
	Здание, расположенное на земельном участке					
	Жилое здание			назначение здания		
	46,5			площадь здания		
	64:06:080701:1592			кадастровый номер здания		
	3100,0			площадь участка		
	64:06:080701:802			кадастровый номер участка		
	Земли населенных пунктов			категория земель		
	Для ведения личного подсобного хозяйства			разрешенное использование участка		
	Саратовская область, р-н Балашовский, с. Большой Мелик, ул. Советская, д. 23			адрес		
	Деревянные			материал стен здания		
	100			доля в праве		



	Согласно предоставленным фото здание находится в ветхо-аварийном состоянии, разрушено, рыночной стоимости в соответствии со ст.3 № 135-ФЗ не имеет, оказывает влияние на итоговую стоимость земельного участка	Примечание
Дата оценки	♦ 15.12.2023г.	
Результаты оценки, полученные при использовании:	♦ – доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 655 000 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	♦ 655 000 руб.(шестьсот пятьдесят пять тысяч)	

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

655 000 руб.(шестьсот пятьдесят 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/balashov/zemelnye_uchastki/uchastok_145_sot. izhs_2739758147	https://www.avito.ru/balashov/zemelnye_uchastki/uchastok_10_s_ot. izhs_3754225646	https://www.avito.ru/balashov/zemelnye_uchastki/uchastok_20_s_ot. izhs_2063837707
Цена продажи	руб.		350 000	250 000	500 000
Размер участка	кв. м.	3 100	1 450	1 000	2 000
Стоимость за сотку			241,4	250,0	250,0
Торг			предусмотрен	предусмотрен	предусмотрен
Корректировка на торг, %	%		-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена	руб./м ²		229,3	237,5	237,5
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		229,3	237,5	237,5
Вид права		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		229,3	237,5	237,5
Местоположение		Саратовская область, р-н Балашовский, с. Большой Мелик, ул. Советская, д. 23	Саратовская область, Балашовский р-н, Репинское муниципальное образование, с. Репное, Лесная ул., 67	Саратовская область, Балашовский р-н, Хопёрское муниципальное образование, с. Хоперское, Сельская ул., 3	Саратовская область, Балашовский р-н, Большемеликское муниципальное образование, с. Большой Мелик
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		229,3	237,5	237,5
Площадь участка	кв. м.	3 100	1 450	1 000	2 000
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./м ²		229,3	237,5	237,5



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	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./м ²		229,3	237,5	237,5
Физические характеристики		Рельеф поверхности ровный	Рельеф поверхности ровный	Рельеф поверхности ровный	Рельеф поверхности ровный
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	руб./м ²		229,3	237,5	237,5
Выводы:					
Стоимость объекта	руб./м ²	234,77			
Стоимость объекта	руб.	728 000			
Корректировка на снос ветхих строений/сооружений	руб.	0,90			
Стоимость объекта с учетом корректировки на снос ветхих строений/сооружений	руб.	655 000,0			