



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.
04.10.2023 г.

Выписка из отчета №0410230455

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Здание, расположенное на земельном участке: назначение здания: жилое здание, площадь здания: 71,8 кв.м, кадастровый номер здания: 64:20:012701:768, площадь участка: данные не предоставлены кадастровый номер участка: данные не предоставлены, категория земель: данные не предоставлены, разрешенное использование участка: данные не предоставлены, адрес: Саратовская область, Марковский район, с. Звонаревка, ул.

Гагарина, д. 6, доля в праве: 1/4.

Дата оценки: 04.10.2023 г.

Общая информация

| | |
|--------------------------------|--|
| Заказчик | ◆ Кайзер Оксана Викторовна |
| Правообладатель | ◆ Катанаева Наталья Максимовна |
| 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.• Высшее техническое образование, окончил Челябинскую государственную агроинженерную академию, квалификация – |



| | |
|--|--|
| | <p>инженер.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 | ◆ [| Здание, расположенное на земельном участке | |
| | | значение параметра | наименование параметра |
| | | жилое здание | назначение здания |
| | | 71,8 кв.м | площадь здания |
| | | 64:20:012701:768 | кадастровый номер здания |
| | | Данные не предоставлены | площадь участка |
| | | Данные не предоставлены | кадастровый номер участка |
| | | Данные не предоставлены | категория земель |
| | | Данные не предоставлены | разрешенное использование участка |
| | | Саратовская область, Марксовский район, с. Звонаревка, ул. Гагарина, д. 6 | адрес |
| | | Деревянные | материал стен здания |
| | | 1/4 | доля в праве |
| Дата оценки | ◆ 04.10.2023 г. | | |



| | |
|---|---|
| Результаты оценки, полученные при использовании: | ♦ – доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 877 000 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 | ♦ 877 000 руб.(Восемьсот семьдесят семь тысяч) |
| Итоговая величина рыночной стоимости 1/4 доли объекта оценки на дату оценки | ♦ 219 000 руб.(двести девятнадцать тысяч) |

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 04.10.2023 г. составляет:.

877 000 руб.(Восемьсот семьдесят семь тысяч)

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

219 000 руб.(двести девятнадцать тысяч)

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





Приложение. Расчетная таблица.

| Показатели | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
|---|---|---|---|---|
| Источник информации | | https://www.avito.ru/marks/doma_dachi_kottedzhi/dom_45m_na_uc_hastke_9sot_2698328956 | https://www.avito.ru/marks/doma_dachi_kottedzhi/dom_70m_na_uchastke_16sot_3416015093 | https://www.avito.ru/marks/doma_dachi_kottedzhi/dom_498m_na_uchastke_179sot_2390936447 |
| Стоимость (предложения) продажи | | 600 000 | 1 000 000 | 650 000 |
| Стоимость 1м ² | | 13 333 | 14 286 | 13 052 |
| Корректировка на торг, % | | -9,90 | -9,90 | -9,90 |
| Скорректированная стоимость, руб. | | 540 600 | 901 000 | 585 650 |
| Земельный участок, кв. м. | | 900 | 1 600 | 1 790 |
| Стоимость 1м ² | | 12 013 | 12 871 | 11 760 |
| Адрес | Саратовская область, Марковский район, с. Звонаревка, ул. Гагарина, д. 6 | Саратовская область, Энгельсский р-н, с. Ленинское | Саратовская область, Марковский р-н, Приволжское муниципальное образование, с. Звонаревка | Саратовская область, Марковский р-н, с. Звонарёвка |
| Корректировка на местоположение, % | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Время продажи (предложения) | Октябрь 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 |



| Показатели | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
|--|-------------------|---------------|---------------|---------------|
| Корректировка на условия финансирования, % | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Право собственности | Полное | Собственность | Собственность | Собственность |
| Корректировка на право собственности, % | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Общая площадь, м ² | 71,8 | 45,0 | 70,0 | 49,8 |
| Материал стен | Рубленые | Кирпич | 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 |
| 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. | | 12 013 | 12 871 | 11 760 |
| Скорректированная стоимость объекта оценки, 1м ² руб. | 12 215 | | | |
| Рыночная стоимость объекта оценки с учетом стоимости улучшений и земельного участка, руб. | 877 000,00 | | | |
| Рыночная стоимость 1/4 доли объекта оценки с учетом стоимости улучшений и земельного участка, руб. | 219 000,00 | | | |