



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.
17.11.2023 г.

Выписка из отчета №1711232518

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Здание, расположенное на земельном участке: назначение здания: Жилое помещение, площадь здания: 62,0 кв.м, кадастровый номер здания: 30:07:250202:713, площадь участка: 1774,0 кв.м., кадастровый номер участка: 30:07:250201:28, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование участка: Для ведения личного подсобного хозяйства, адрес: Астраханская обл., Лиманский район, с. Кряжевое, ул. Заречная, дом №1, доля в праве: 1/7

Дата оценки: 17.11.2023г.

Общая информация

Заказчик	◆ Шелестов Дмитрий Юрьевич
Правообладатель	◆ Столяров Никита Петрович
Особенности проведения осмотра	◆ Не проводился
Исполнитель	◆ ООО «Центр Судебной Экспертизы» <ul style="list-style-type: none">ОГРН 1117447014354, ИНН 7447197991Адрес регистрации: 454048, г. Челябинск, ул. Яблочкина, д. 3, пом. 1, каб. 2Адрес для корреспонденции: 454014, г. Челябинск, ул. Ворошилова, д. 35, оф. 3-1Полис 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	<p>◆ [</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%;">Значение параметра</th> <th style="width: 50%;">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;">62,0 кв.м</td> <td style="text-align: center;">площадь здания</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">30:07:250202:713</td> <td style="text-align: center;">кадастровый номер здания</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">1774,0</td> <td style="text-align: center;">площадь участка</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">30:07:250201:28</td> <td style="text-align: center;">кадастровый номер участка</td> </tr> <tr> <td>Земли населенных пунктов</td> <td>категория земель</td> </tr> <tr> <td>Для ведения личного подсобного хозяйства</td> <td>разрешенное использование участка</td> </tr> <tr> <td>Астраханская обл., Лиманский район, с. Кряжевое, ул. Заречная, дом №1</td> <td style="text-align: center;">адрес</td> </tr> <tr> <td>Деревянные</td> <td style="text-align: center;">материал стен здания</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">1/7</td> <td style="text-align: center;">доля в праве</td> </tr> </tbody> </table>	Значение параметра	Наименование параметра	Здание, расположенное на земельном участке		Жилое помещение	назначение здания	62,0 кв.м	площадь здания	30:07:250202:713	кадастровый номер здания	1774,0	площадь участка	30:07:250201:28	кадастровый номер участка	Земли населенных пунктов	категория земель	Для ведения личного подсобного хозяйства	разрешенное использование участка	Астраханская обл., Лиманский район, с. Кряжевое, ул. Заречная, дом №1	адрес	Деревянные	материал стен здания	1/7	доля в праве
Значение параметра	Наименование параметра																								
Здание, расположенное на земельном участке																									
Жилое помещение	назначение здания																								
62,0 кв.м	площадь здания																								
30:07:250202:713	кадастровый номер здания																								
1774,0	площадь участка																								
30:07:250201:28	кадастровый номер участка																								
Земли населенных пунктов	категория земель																								
Для ведения личного подсобного хозяйства	разрешенное использование участка																								
Астраханская обл., Лиманский район, с. Кряжевое, ул. Заречная, дом №1	адрес																								
Деревянные	материал стен здания																								
1/7	доля в праве																								
Дата оценки	◆ 17.11.2023г.																								



Результаты оценки, полученные при использовании:	♦ – доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 938 000 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	♦ 938 000 руб.(девятьсот тридцать восемь тысяч)
Итоговая величина рыночной стоимости 1/7 доли объекта оценки на дату оценки	♦ 134 000 руб.(сто тридцать четыре тысячи)

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

938 000 руб.(девятьсот тридцать восемь тысяч)

Из них стоимость 1/7 доли

134 000 руб.(сто тридцать четыре тысячи)

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/oranzherei/zemelnye_uchastki/uchastok_7_s_ot_izhs_3062318997	https://www.avito.ru/oranzherei/zemelnye_uchastki/uchastok_99_sot_izhs_3590631290	https://www.avito.ru/oranzherei/zemelnye_uchastki/uchastok_4_sot_izhs_3425721534
Цена продажи	руб.		280 000	400 000	150 000
Размер участка	кв. м.	1 774,00	700	990	400
Стоимость за сотку			400	404	375
Торг			предусмотрен	предусмотрен	предусмотрен
Корректировка на торг, %	%		-9,9	-9,9	-9,9
Скорректированная цена	руб./м ²		360,4	364,0	337,9
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		360,4	364,0	337,9
Вид права		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		360,4	364,0	337,9
Местоположение		Астраханская обл., Лиманский район, с. Кряжевое, ул. Заречная, дом №1	Астраханская область, Икрянинский р-н, с. Седлистое	Астраханская область, Лиманский р-н, с. Заречное, ул. Матросова, 161	Астраханская область, Икрянинский р-н, с. Федоровка, Колхозная ул.
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		360,4	364,0	337,9
Площадь участка	кв. м.	1 774,00	700	990	400
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./м ²		360,4	364,0	337,9



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
Скорректированная стоимость, руб.	руб./м ²		360,4	364,0	337,9
Выводы:					
Стоимость объекта	руб./м ²	354,1			
Стоимость объекта	руб.	628 000			
Стоимость 1/7 доли объекта	руб.	90 000			



Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		https://www.avito.ru/oranzherei/doma_dachi_kottedzhi/dom_796_m_na_uchastke_444_ga_351522_8606	https://www.avito.ru/oranzherei/doma_dachi_kottedzhi/dom_454_m_na_uchastke_15_sot._2400_559931	https://www.avito.ru/oranzherei/doma_dachi_kottedzhi/dom_75_m_na_uchastke_13_sot._1972659413
Стоимость (предложения) продажи		700 000	750 000	1 000 000
Стоимость 1м ²		8 794	16 520	13 333
Корректировка на торг, %		-9,90	-9,90	-9,90
Скорректированная стоимость, руб.		630 700	675 750	901 000
Земельный участок, кв. м.	1 774,0	444	1 500	1 300
Корректировка на площадь з.у., руб.		-157 223	-531 158	-460 337
Скорректированная стоимость, руб.		473 477	144 592	440 663
Стоимость 1м ²		5 948	3 185	5 876
Адрес	Астраханская обл., Лиманский район, с. Кряжевое, ул. Заречная, дом №1	Астраханская область, Лиманский р-н, с. Кряжевое, Советская ул., 34	Астраханская область, Лиманский р-н, с. Кряжевое	Астраханская область, Лиманский р-н, с. Кряжевое, Советская ул.
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
Корректировка на право		0,00	0,00	0,00



Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
<i>собственности, %</i>				
Общая площадь, м ²	62,0	79,6	45,4	75,0
Материал стен	Рубленые	Бревно	Бревно	Бревно
<i>Корректировка на материал стен, %</i>		0,00	0,00	0,00
Этажность дома	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
<i>Корректировка на этаж, %</i>		0,00	0,00	0,00
<i>Степень готовности, %</i>	100	100	100	100
<i>Корректировка на процент готовности, %</i>		0,00	0,00	0,00
Ограждение	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
<i>Корректировка на наличие/отсутствие ограждения, %</i>		0	0	0
Подъезд	Хороший	Хороший	Хороший	Хороший
<i>Корректировка на качество подъезда, %</i>		0,00	0,00	0,00
Сумма всех корректировок, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость объектов-аналогов, 1м ² руб.		5 948	3 185	5 876
Скорректированная стоимость объекта оценки, 1м ² руб.	5 003			
Рыночная стоимость улучшений без учета стоимости з.у., руб.	310 000,00			
Рыночная стоимость земельного участка (Таблица 1), руб.	628 000			
Рыночная стоимость объекта оценки с учетом стоимости улучшений и земельного участка, руб.	938 000			
Рыночная стоимость 1/7 доли объекта оценки без учета стоимости з.у., руб.	44 000,00			
Рыночная стоимость 1/7 доли земельного участка, руб.	90 000			
Рыночная стоимость 1/7 доли объекта оценки с учетом стоимости земельного участка, руб.	134 000			