



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.
12.11.2023 г.

Выписка из отчета №1211231037

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Здание, расположенное на земельном участке: назначение здания: жилое, площадь здания: 35,6 кв.м, кадастровый номер здания: 61:15:0070201:154, площадь участка: 3600 кв.м, кадастровый номер участка: 61:15:0070201:146, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование участка: Для ведения личного подсобного хозяйства, адрес: Ростовская область, р-н. Каменский, с/п. Калитвенское, х. Красный Яр, ул. Песчаная, д. 78, доля в праве: 100.
Дата оценки: 12.11.2023 г.

Общая информация

Заказчик	◆ Кудашева Елизавета Владимировна
Правообладатель	◆ Кустова Светлана Анатольевна
Особенности проведения осмотра	◆ Осмотр не производился, фотоматериалы 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 – инженер.



	<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	◆	Наименование параметра	Значение параметра
		Здание, расположенное на земельном участке	
		назначение здания	жилое
		площадь здания	35,6 кв.м
		кадастровый номер здания	61:15:0070201:154
		площадь участка	3600 кв.м
		кадастровый номер участка	61:15:0070201:146
		категория земель	земли населенных пунктов
		разрешенное использование участка	Для ведения личного подсобного хозяйства
		адрес	Ростовская область, р-н. Каменский, с/п. Калитвенское, х. Красный Яр, ул. Песчаная, д. 78
		физическое состояние здания	неудовлетворительное
	материал стен здания	Рубленые	
	доля в праве	100	
Дата оценки	◆	12.11.2023 г.	
Результаты оценки,	◆	– доходного подхода: не применялся	



полученные при использовании:	– сравнительного подхода: 792 379,71 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	♦ 792 379,71 руб. (семьсот девяносто две тысячи триста семьдесят девять рублей семьдесят одна копейка)

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 12.11.2023 г. составляет:

792 379,71 руб.

**(семьсот девяносто две тысячи триста семьдесят девять рублей
семьдесят одна копейка)**

В том числе, стоимость здания

59 095,71 руб. (пятьдесят девять тысяч девяносто пять рублей семьдесят одна копейка).

Стоимость земельного участка

733 284,00 руб. (семьсот тридцать три тысячи двести восемьдесят четыре рубля ноль копеек).

Оценщик:

Шуховцев Кирилл Вячеславович





Приложение. Расчетная таблица.

Здание, расположенное на земельном участке				
Описание объекта оценки	Здание, расположенное на земельном участке: назначение здания: жилое, площадь здания: 35,6 кв.м, кадастровый номер здания: 61:15:0070201:154, площадь участка: 3600 кв.м, кадастровый номер участка: 61:15:0070201:146, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование участка: Для ведения личного подсобного хозяйства, адрес: Ростовская область, р-н. Каменский, с/п. Калитвенское, х. Красный Яр, ул. Песчаная, д. 78, доля в праве: 100.			
Параметры и корректировки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Информация о предложениях объектов-аналогов				
Дата предложения	Дата оценки: 12.11.2023 г.	01.06.2023 г.	09.11.2023 г.	20.10.2023 г.
Ссылка на объявление:	https://rostov.cian.ru/sale/suburban/262707223/		https://dom.mirkvartir.ru/286146718/	https://rostov-na-donu.domclick.ru/card/sale__house__1768003358
Телефон продавца:	8 988 560-92-55		89654606993	89613175352
Цена предложения, руб.:	250 000,00		250 000,00	200 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
Параметр: площадь здания, кв.м	35,6	47	63	45
Параметр: площадь участка	3600	1500	4000	1000
Параметр: категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Параметр: разрешенное использование участка	Для ведения личного подсобного хозяйства	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Параметр: адрес	Ростовская область, р-н. Каменский, с/п. Калитвенское, х. Красный Яр, ул. Песчаная, д. 78	Ростовская область, Каменский район, Нижнеерохин хутор	Ростовская область, Каменский р-н, х. Астахов, пер. Матросова	Ростовская область, Каменский, Калитвенское сельское поселение, хутор Красный Яр, Песчаная улица
Корректировки				
Корректировка на уторговывание, %:	18,50		18,50	18,50
Цена после уторговывания, руб.:	203 750,00		203 750,00	163 000,00
Удельные единицы по	35,6	47	63	45



параметру площадь здания, кв.м				
Цена за удельную единицу, руб.:		4 335,11	3 234,13	3 622,22
Параметры, корректируемые по каждому объекту-аналогу в %				
корректировка на площадь здания (фактор масштаба)		0,00	6,00	0,00
Параметр: физическое состояние здания	неудовлетворительное	удовлетворительное	неудовлетворительное	удовлетворительное
корректировка на физическое состояние здания		-25,00	0,00	-25,00
Итоговая корректировка в % на каждый аналог:		-25,00	6,00	-25,00
Цена за удельную единицу после процентной корректировки, руб.:		3 251,33	3 428,18	2 716,67
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:				3 132,06
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:				111 501,34
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:				3 132,06
Рыночная стоимость дома без стоимости земельного участка, руб				59 095,71

Земельный участок				
Описание объекта оценки	Земельный участок: адрес: Ростовская область, Каменский район, Калитвенское сельское поселение, х Красный Яр, ул Песчаная, 78, общая площадь: 3600 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства, кадастровый номер: 61:15:0070201:146, доля в праве: 100.			
Параметры и корректировки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Информация о предложениях объектов-аналогов				
Дата предложения	Дата оценки: 12.11.2023 г.	07.11.2023 г.	30.10.2023 г.	25.10.2023 г.
Ссылка на объявление:		https://rostov-na-donu.domclick.ru/card/sale__lot__1934765436	https://dom.mirkvartir.ru/269823647/	https://dom.mirkvartir.ru/311365968/
Телефон продавца:		89094099342	89054306727	89185002591
Цена предложения, руб.:		600 000,00	600 000,00	500 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
Параметр: адрес	Ростовская	Ростовская область, Каменский, хутор	Ростовская область, Каменский р-н, х.	Ростовская область, Каменский р-н, х.



	область, Каменский район, Калитвенское сельское поселение, х Красный Яр, ул Песчаная, 78	Волченский	Нижнеговейный	Диченский
Параметр: общая площадь, кв.м	3600	3200	2000	2000
Параметр: категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Параметр: разрешенное использование	Для ведения личного подсобного хозяйства	ижс	ижс	ижс
Параметр: доля в праве	100	100	100	100
Корректировки				
Корректировка на уторговывание, %:		9,00	9,00	9,00
Цена после уторговывания, руб.:		546 000,00	546 000,00	455 000,00
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	3600	3200	2000	2000
Цена за удельную единицу, руб.:		170,63	273,00	227,50
Параметры, корректируемые по каждому объекту-аналогу в %				
корректировка на общую площадь		0,00	-12,00	-12,00
Итоговая корректировка в % на каждый аналог:		0,00	-12,00	-12,00
Цена за удельную единицу после процентной корректировки, руб.:		170,63	240,24	200,20
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:				203,69
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:				733 284,00
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:				203,69