



## Заключение о стоимости имущества № [2-230912-400122](#) от 12.09.2023 г.

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	
Тип объекта	нежилое строение с земельным участком
Адрес	обл. Волгоградская, р-н Старополтавский, с. Валуевка, ул. Садовая, д. 44
Земельный участок	900 м <sup>2</sup> • кад. № 34:29:060004:270 • доля в праве – 1/2 • право собственности
Нежилое строение	70 м <sup>2</sup> • доля в праве – 1/2 • кад. № 34:29:060004:610 • 1985 г. • этажность – 1
Комментарий заказчика оценки: Просьба принять в приоритете	
Комментарий эксперта: Расчет произведен из допущения, что материал несущих стен - шлакоблок, состояние внутренней отделки - требует косметического ремонта, хоз. постройки отсутствуют. В поле "доп.корректировка" применена поправка на долю в праве.	
ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ	
Оценочная компания: ООО «Мобильный оценщик» • Оценщик: Виноградов Антон Николаевич • Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков», номер в реестре членов СРОО – 559 • Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 023674-1 от 02.07.2021 г.	

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ	
Заказчик	Абатулина З.С. ПАО Сбербанк
Дата, на которую определялась стоимость	12.09.2023 г.
Рыночная стоимость, с НДС	<b>917 000 ₽</b> 26 190 ₽/м <sup>2</sup> в том числе: • нежилое строение: 916 000 ₽ (с учетом НДС 152 666,67 ₽) • земельный участок: 1 000 ₽ (НДС не облагается)



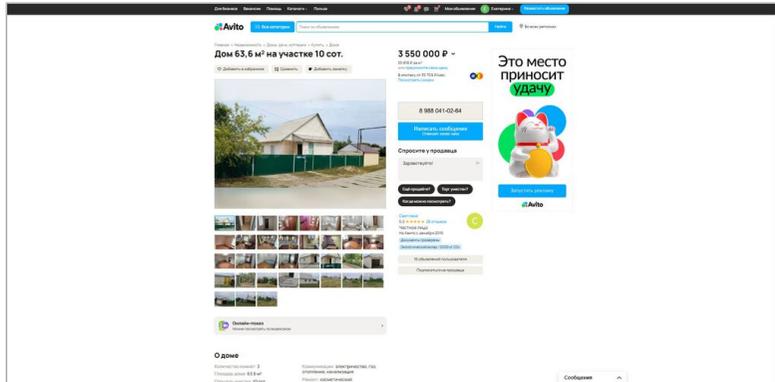
  
/ Виноградов А.Н. /

Приложение 1. Перечень объектов-аналогов, используемых при расчёте стоимости объекта оценки

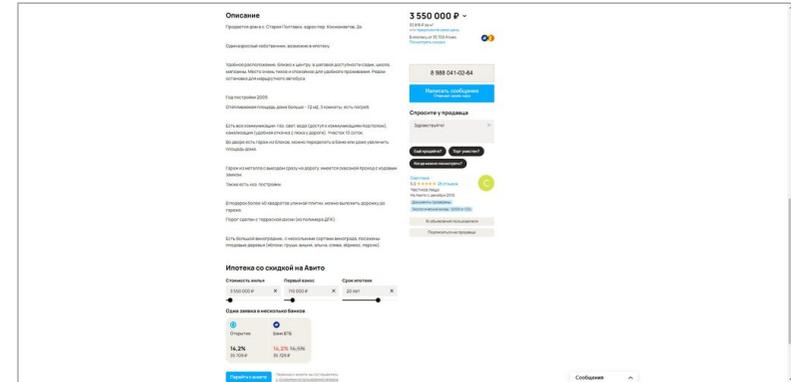
№	Тип	Земельный участок	Дом	Коммуникации	Цена, ₽	Скоррект. цена, ₽	Корр. на торг, %	Корр. на место, %	Корр. на материал, %	Корр. на S, %	Корр. на хоз., %	Корр. на комм., %	Корр. на сост. зд., %	Доп. кор-ка, %	Корр. на отделку, ₽/м²	Корр. обесп. з/у, ₽/м²
1	<p><b>Ссылка:</b>  <a href="https://www.avito.ru/staraya_poltavka/doma_dachi_kotted_zhi/dom_636m_na_uchastke_10sot_3135177054">https://www.avito.ru/staraya_poltavka/doma_dachi_kotted_zhi/dom_636m_na_uchastke_10sot_3135177054</a></p>			<p><b>Адрес:</b>                      Волгоградская область, Старополтавский р-н, Старополтавское сельское поселение, с. Старая Полтавка, пер. Космонавтов, 2А</p>			<p>Продается дом в с. Старая Полтавка, адрес пер. Космонавтов, 2а. Один взрослый собственник, возможно в ипотеку. Удобное расположение, близко к центру, в шаговой доступности садик, школа, магазины. Место очень тихое и спокойное для удобного проживания. Рядом остановка для маршрутного автобуса. Год постройки 2009. Отапливаемая площадь дома больше - 72 м², 3 комнаты, есть погреб. Есть все коммуникации: газ, свет, вода (доступ к коммуникациям под полом), канализация (удобная откачка с люка у дороги). Участок 10 соток. Во дворе есть гараж из блоков, можно переделать в баню или даже увеличить площадь дома. Гараж из металла с выездом сразу на дорогу, имеется сквозной проход с кодовым замком. Также есть хоз. постройки. В подарок более 40 квадратных уличной плитки, можно выложить дорожку до гаража. Порог сделан с террасной доски (из полимера ДПК). Есть большой виноградник, с несколькими сортами винограда, посажены плодовые деревья (яблоки, груши, вишня, алыча, слива, абрикос, персик).</p>									
	жилой дом	1 000 м² • гараж	64 м² • блочные • этажей: 1 • состояние – современный ремонт		3 550 000	22 721	-13,7	-16	0	-1	-14	0	0	-19	-5182	-2
2	<p><b>Ссылка:</b>  <a href="https://www.avito.ru/staraya_poltavka/doma_dachi_kotted_zhi/dom_65m_na_uchastke_9sot_3439907539">https://www.avito.ru/staraya_poltavka/doma_dachi_kotted_zhi/dom_65m_na_uchastke_9sot_3439907539</a></p>			<p><b>Адрес:</b>                      Волгоградская область, Старополтавский р-н, Старополтавское сельское поселение, с. Старая Полтавка, Центральная ул., 8</p>			<p>Продаётся часть кирпичного дома. Все подробности по телефону.</p>									
	жилой дом	900 м²	65 м² • кирпичные • этажей: 1 • состояние – требует косметического ремонта		3 690 000	29 700	-13,7	-16	-10	-1	0	0	0	-19	0	-1
3	<p><b>Ссылка:</b>  <a href="https://www.avito.ru/staraya_poltavka/doma_dachi_kotted_zhi/dom_60m_na_uchastke_10sot_3395743012">https://www.avito.ru/staraya_poltavka/doma_dachi_kotted_zhi/dom_60m_na_uchastke_10sot_3395743012</a></p>			<p><b>Адрес:</b>                      Волгоградская область, Старополтавский р-н, Старополтавское сельское поселение, с. Старая Полтавка, Молодёжная ул.</p>			<p>Продается отличный дом с благоустроенным участком. В доме просторные комнаты, все удобства. В доме остается частично мебель.. в шаговой доступности все социально значимые объекты.</p>									
	жилой дом	1 000 м²	60 м² • кирпичные • этажей: 1 • состояние – современный ремонт • с мебелью		3 650 000	25 955	-14,7	-16	-10	-2	0	0	0	-19	-5182	-3
4	<p><b>Ссылка:</b>  <a href="https://www.avito.ru/staraya_poltavka/doma_dachi_kotted_zhi/dom_70m_na_uchastke_9sot_3440633410">https://www.avito.ru/staraya_poltavka/doma_dachi_kotted_zhi/dom_70m_na_uchastke_9sot_3440633410</a></p>			<p><b>Адрес:</b>                      Волгоградская область, Старополтавский р-н, Старополтавское сельское поселение, с. Старая Полтавка, Олимпийская ул., 38</p>			<p>Продам дом, подробности по телефону.</p>									
	жилой дом	900 м² • гараж	70 м² • блочные • этажей: 1 • состояние – требует косметического ремонта		3 850 000	26 385	-13,7	-16	-5	0	-14	0	0	-19	0	0



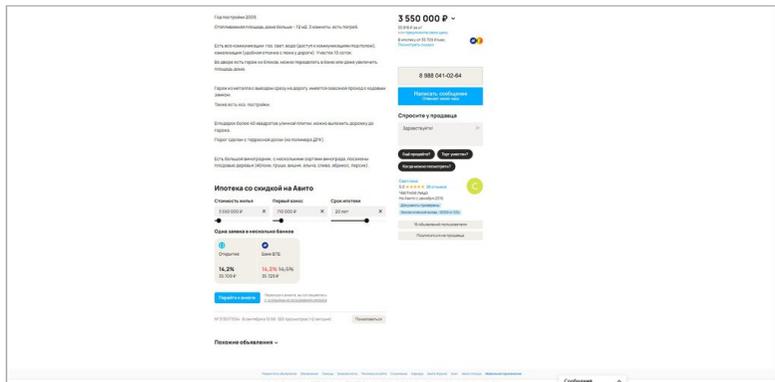
## Приложение 2. Экранные копии объявлений, используемых для расчёта стоимости



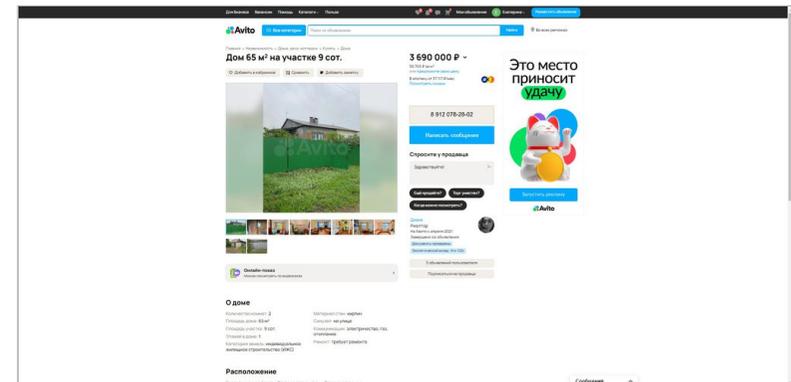
[1] [https://www.avito.ru/staraya\\_poltavka/do...i/dom\\_636m\\_na\\_uchastke\\_10sot\\_3135177054](https://www.avito.ru/staraya_poltavka/do...i/dom_636m_na_uchastke_10sot_3135177054)



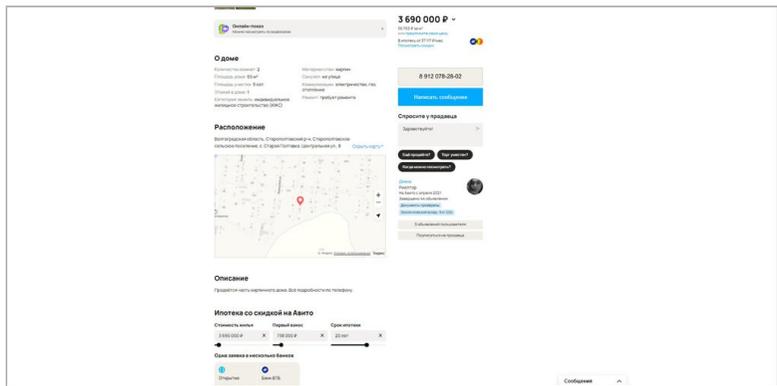
[1] [https://www.avito.ru/staraya\\_poltavka/do...i/dom\\_636m\\_na\\_uchastke\\_10sot\\_3135177054](https://www.avito.ru/staraya_poltavka/do...i/dom_636m_na_uchastke_10sot_3135177054)



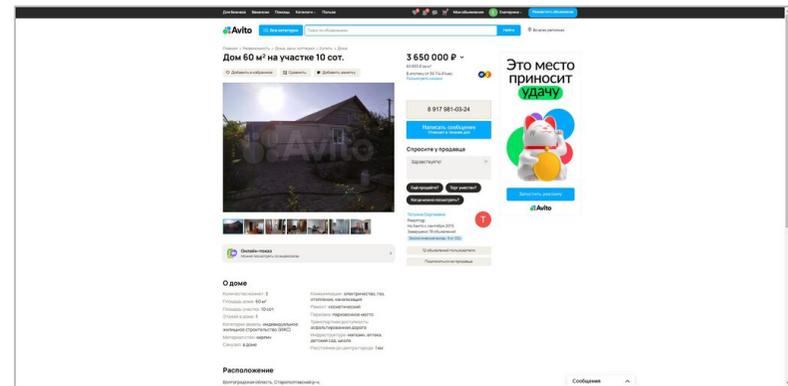
[1] [https://www.avito.ru/staraya\\_poltavka/do...i/dom\\_636m\\_na\\_uchastke\\_10sot\\_3135177054](https://www.avito.ru/staraya_poltavka/do...i/dom_636m_na_uchastke_10sot_3135177054)



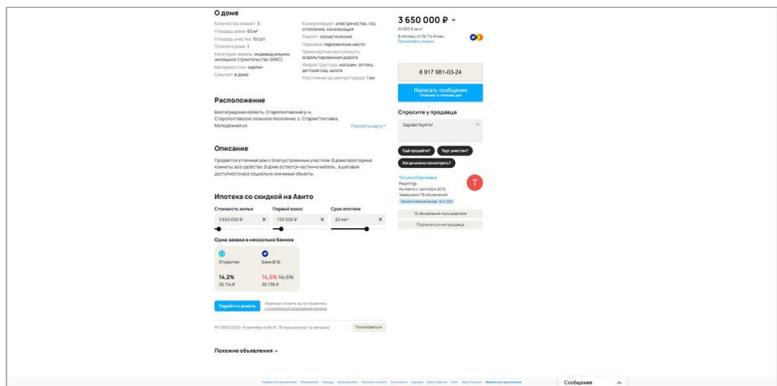
[2] [https://www.avito.ru/staraya\\_poltavka/do...zhi/dom\\_65m\\_na\\_uchastke\\_9sot\\_3439907539](https://www.avito.ru/staraya_poltavka/do...zhi/dom_65m_na_uchastke_9sot_3439907539)



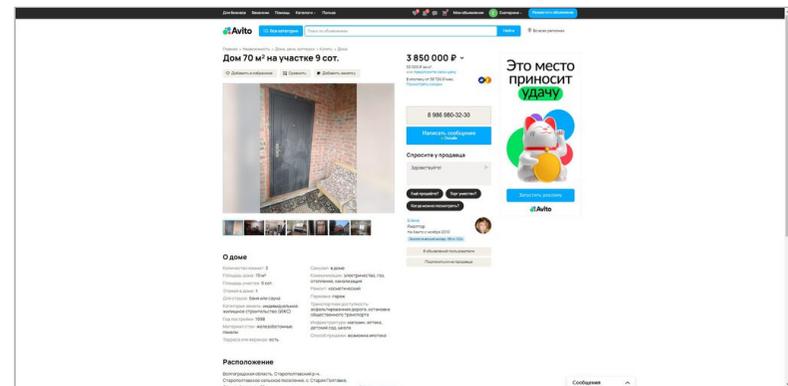
[2] [https://www.avito.ru/staraya\\_poltavka/do...zhi/dom\\_65m\\_na\\_uchastke\\_9sot\\_3439907539](https://www.avito.ru/staraya_poltavka/do...zhi/dom_65m_na_uchastke_9sot_3439907539)



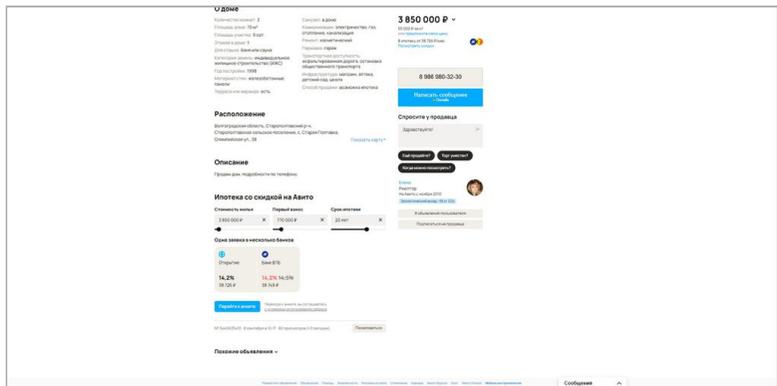
[3] [https://www.avito.ru/staraya\\_poltavka/do...hi/dom\\_60m\\_na\\_uchastke\\_10sot\\_3395743012](https://www.avito.ru/staraya_poltavka/do...hi/dom_60m_na_uchastke_10sot_3395743012)



[3] [https://www.avito.ru/staraya\\_poltavka/do...hi/dom\\_60m\\_na\\_uchastke\\_10sot\\_3395743012](https://www.avito.ru/staraya_poltavka/do...hi/dom_60m_na_uchastke_10sot_3395743012)



[4] [https://www.avito.ru/staraya\\_poltavka/do...zhi/dom\\_70m\\_na\\_uchastke\\_9sot\\_3440633410](https://www.avito.ru/staraya_poltavka/do...zhi/dom_70m_na_uchastke_9sot_3440633410)



[4] [https://www.avito.ru/staraya\\_poltavka/do...zhi/dom\\_70m\\_na\\_uchastke\\_9sot\\_3440633410](https://www.avito.ru/staraya_poltavka/do...zhi/dom_70m_na_uchastke_9sot_3440633410)