



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.
12.01.2024г.

Выписка из отчета №1201240659

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Здание, расположенное на земельном участке: назначение здания: Жилое здание, площадь здания: 40,5 кв.м, кадастровый/условный номер здания: 23:05:0702006:135, площадь участка: 800,0 кв.м., кадастровый номер участка: 23:05:0702006:41, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование участка: Для ведения личного подсобного хозяйства, адрес: Краснодарский край, р-н Выселковский, ст-ца Бузиновская, пер. Зеленый, д. 2, доля в праве: 1/4

Дата оценки: 12.01.2024г.

Общая информация

Заказчик	♦ Королева Евгения Леонидовна
Правообладатель	♦ Морозенко Вера Викторовна
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



	<p>членстве №1538 от 20.12.2022 г.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Полис страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности №231900-035-000025 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 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="text-align: center;">Значение параметра</th> <th style="text-align: center;">Наименование параметра</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">Здание, расположенное на земельном участке</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Жилое здание</td> <td style="text-align: center;">назначение здания</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">40,5 кв.м</td> <td style="text-align: center;">площадь здания</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">23:05:0702006:135</td> <td style="text-align: center;">кадастровый номер здания</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">800,0</td> <td style="text-align: center;">площадь участка</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">23:05:0702006:41</td> <td style="text-align: center;">кадастровый номер участка</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Земли населенных пунктов</td> <td style="text-align: center;">категория земель</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Для ведения личного подсобного хозяйства</td> <td style="text-align: center;">разрешенное использование участка</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Краснодарский край, р-н Выселковский, ст-ца Бузиновская, пер. Зеленый, д. 2</td> <td style="text-align: center;">адрес</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Деревянные</td> <td style="text-align: center;">материал стен здания</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">1/4</td> <td style="text-align: center;">доля в праве</td> </tr> </tbody> </table>	Значение параметра	Наименование параметра	Здание, расположенное на земельном участке		Жилое здание	назначение здания	40,5 кв.м	площадь здания	23:05:0702006:135	кадастровый номер здания	800,0	площадь участка	23:05:0702006:41	кадастровый номер участка	Земли населенных пунктов	категория земель	Для ведения личного подсобного хозяйства	разрешенное использование участка	Краснодарский край, р-н Выселковский, ст-ца Бузиновская, пер. Зеленый, д. 2	адрес	Деревянные	материал стен здания	1/4	доля в праве
Значение параметра	Наименование параметра																								
Здание, расположенное на земельном участке																									
Жилое здание	назначение здания																								
40,5 кв.м	площадь здания																								
23:05:0702006:135	кадастровый номер здания																								
800,0	площадь участка																								
23:05:0702006:41	кадастровый номер участка																								
Земли населенных пунктов	категория земель																								
Для ведения личного подсобного хозяйства	разрешенное использование участка																								
Краснодарский край, р-н Выселковский, ст-ца Бузиновская, пер. Зеленый, д. 2	адрес																								
Деревянные	материал стен здания																								
1/4	доля в праве																								



Дата оценки	♦ 12.01.2024г.
Результаты оценки, полученные при использовании:	♦ – доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 1 048 000 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	♦ 1 048 000 руб.(один миллион сорок восемь тысяч)

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

1 048 000 руб.(один миллион сорок восемь тысяч)

Из них стоимость 1/4 доли

262 000 руб.(двести шестьдесят две тысячи)

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/novomalorossiyskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot._izhs_1865425582	https://www.avito.ru/novomalorossiyskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot._izhs_2266558721	https://www.avito.ru/novomalorossiyskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot._izhs_3432520206
Цена продажи	руб.		500 000	300 000	400 000
Размер участка	кв. м.	800,00	2 000	1 200	2 000
Стоимость за сотку			250	250	200
Торг			предусмотрен	предусмотрен	предусмотрен
Корректировка на торге, %	%		-9,9	-9,9	-9,9
Скорректированная цена	руб./м ²		225,3	225,3	180,2
Условия рынка (время предложения)		Январь 2024г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		225,3	225,3	180,2
Вид права		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		225,3	225,3	180,2
Местоположение		Краснодарский край, р-н Выселковский, ст-ца Бузиновская, пер. Зеленый, д. 2	Краснодарский край, Выселковский р-н, станица Новомалороссийская	Краснодарский край, Выселковский р-н, станица Бузиновская, ул. Дружбы	Краснодарский край, Выселковский р-н, Бузиновское сельское поселение, станица Бузиновская, ул. Ленина
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		225,3	225,3	180,2
Площадь участка	кв. м.	800,00	2 000	1 200	2 000
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./м ²		225,3	225,3	180,2



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		225,3	225,3	180,2
Выводы:					
Стоимость объекта	руб./м ²	210,2			
Стоимость объекта	руб.	168 000			
Стоимость 1/4 доли объекта	руб.	42 000			



Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		https://www.avito.ru/novomalorossiyskaya/doma_dachi_kottedzhi/dom_50_m_na_uchastke_36_sot._375_5785057	https://www.avito.ru/novomalorossiyskaya/doma_dachi_kottedzhi/dom_60_m_na_uchastke_4_33_sot._2002320406	https://www.avito.ru/novomalorossiyskaya/doma_dachi_kottedzhi/dom_596_m_na_uchastke_35_sot._3611305460
Стоимость (предложения) продажи		1 800 000	2 700 000	2 300 000
Стоимость 1м ²		36 000	45 000	38 721
Корректировка на торг, %		-9,90	-9,90	-9,90
Скорректированная стоимость, руб.		1 621 800	2 432 700	2 072 300
Земельный участок, кв. м.	800,0	3 600	4 330	3 500
Корректировка на площадь з.у., руб.		-756 840	-910 310	-735 817
Скорректированная стоимость, руб.		864 960	1 522 390	1 336 483
Стоимость 1м ²		17 299	25 373	22 500
Адрес	Краснодарский край, р-н Выселковский, ст-ца Бузиновская, пер. Зеленый, д. 2	Краснодарский край, Выселковский р-н, Бузиновское сельское поселение, станица Бузиновская, ул. Ленина	Краснодарский край, Выселковский р-н, станица Бузиновская, Садовая ул.	Краснодарский край, Выселковский р-н, Новомалороссийское сельское поселение, станица Новомалороссийская, Крупская ул., 2
Корректировка на местоположение, %		0,00	0,00	0,00
Время продажи (предложения)	Январь 2024г.	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 собственности, %		0,00	0,00	0,00



Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, м ²	40,5	50,0	60,0	59,4
Корректировка на площадь, %		0,00	0,00	0,00
Материал стен	Деревянный	Деревянный	Деревянный	Деревянный
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.		17 299	25 373	22 500
Скорректированная стоимость объекта оценки, 1м ² руб.	21 724			
Рыночная стоимость улучшений без учета стоимости з.у., руб.	880 000,00			
Рыночная стоимость земельного участка (Таблица 1), руб.	168 000			
Рыночная стоимость объекта оценки с учетом стоимости улучшений и земельного участка, руб.	1 048 000			
Рыночная стоимость 1/4 доли объекта оценки без учета стоимости з.у., руб.	220 000,00			
Рыночная стоимость 1/4 доли земельного участка, руб.	42 000			
Рыночная стоимость долей объекта оценки с учетом стоимости земельного участка, руб.	262 000			