



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.  
09.01.2024 г.

## Выписка из отчета №0901240268

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Здание, расположенное на земельном участке: назначение здания: жилое, площадь здания: 56,8 кв.м, кадастровый номер здания: 30:10:110305:1146, площадь участка: 561 кв.м, кадастровый номер участка: 30:10:110305:955, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование участка: для личного подсобного хозяйства, адрес: Астраханская область, р-н Харабалинский, г. Харабали, ул. Тихая, д. 12, доля в праве: 5/12.  
Дата оценки: 09.01.2024 г.

### Общая информация

Заказчик	♦ Королева Евгения Леонидовна
Правообладатель	♦ Рысухина Анна Владимировна
Особенности проведения осмотра	♦ Осмотр не производился, фотоматериалы предоставлены заказчиком.
Исполнитель	♦ ООО «Центр Судебной Экспертизы» <ul style="list-style-type: none"><li>• ОГРН 1117447014354, ИНН 7447197991</li><li>• Адрес регистрации: 454048, г. Челябинск, ул. Яблочкина, д. 3, пом. 1, каб. 2</li><li>• Адрес для корреспонденции: 454014, г. Челябинск, ул. Ворошилова, д. 35, оф. 3-1</li><li>• 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.</li><li>• 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).</li><li>• ООО «Центр Судебной Экспертизы» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.</li><li>• Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящей выписке из отчета об оценке.</li></ul>
Оценщик	♦ Шуховцев Кирилл Вячеславович <ul style="list-style-type: none"><li>• 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.</li><li>• 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</li></ul>



	<p>5 000 000 рублей.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Высшее техническое образование, окончил Челябинскую государственную агроинженерную академию, квалификация – инженер.</li><li>• Высшее юридическое, окончил Южно-Уральский государственный университет, квалификация – бакалавр.</li><li>• Диплом о профессиональной переподготовке 743100168174 от 30.04.2020 г., выдан ФГБОУ ВО "Челябинский государственный университет" 08.10.2020 г.</li><li>• Стаж работы в оценочной деятельности 7 лет.</li><li>• Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» № 034549-2 сроком действия с 11.11.2022 по 11.11.2025 г.</li><li>• Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 034548-1 сроком действия с 11.11.2022 по 11.11.2025 г.</li><li>• Диплом о профессиональной переподготовке по направлению «Судебная оценочная экспертиза», выдан ЧОУ ДПО "Открытая академия профессионального образования", 2023 год, эксперт-оценщик.</li><li>• Сертификат соответствия судебного эксперта » НИИ СЭИС № РОСС RU.32147.04БРЕ0.01.21969 по направлению «Судебная оценочная экспертиза».</li><li>• 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.</li><li>• 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.</li><li>• 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.</li><li>• Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящей выписке из отчета об оценке.</li></ul>
--	--

### Основные факты и выводы

Объект оценки	◆	<b>Наименование параметра</b>	<b>Значение параметра</b>
		<b>Здание, расположенное на земельном участке</b>	
		назначение здания	жилое
		площадь здания	56,8 кв.м
		кадастровый номер здания	30:10:110305:1146
		площадь участка	561 кв.м
		кадастровый номер участка	30:10:110305:955
		категория земель	земли населенных пунктов
		разрешенное использование участка	для личного подсобного хозяйства
		адрес	Астраханская область, р-н Харабалинский, г. Харабали, ул. Тихая, д. 12
		физическое состояние здания	удовлетворительное
		материал стен здания	Легкие из местных материалов
		доля в праве	5/12



<b>Дата оценки</b>	♦ 09.01.2024 г.
<b>Результаты оценки, полученные при использовании:</b>	♦ – доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 587 352,90 руб. – затратного подхода: не применялся
<b>Согласование результатов</b>	♦ Не требуется в связи с использованием только одного подхода к оценке
<b>Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки</b>	♦ <b>587 352,90 руб. (пятьсот восемьдесят семь тысяч триста пятьдесят два рубля девяносто копеек)</b>
<b>Итоговая рыночная стоимость 5/12 доли в праве на объект оценки</b>	♦ <b>244 730,38 руб. (двести сорок четыре тысячи семьсот тридцать рублей тридцать восемь копеек)</b>



Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 09.01.2024 г. составляет:

**587 352,90 руб.**

**(пятьсот восемьдесят семь тысяч триста пятьдесят два рубля девяносто копеек),**

включая стоимость 5/12 доли в праве на объект оценки:

**244 730,38 руб.**

**(двести сорок четыре тысячи семьсот тридцать рублей тридцать восемь копеек)**

Стоимость здания:

**464 008,79 руб.**

**(четыреста шестьдесят четыре тысячи восемь рублей семьдесят девять копеек),**

стоимость земельного участка:

**123 344,11 руб.**

**(сто двадцать три тысячи триста сорок четыре рубля одиннадцать копеек).**

*\* Стоимость будет действительна, лишь при реализации земельного участка со строениями, как единого неделимого объекта недвижимости, так как в соответствии со ст.552 ГК РФ по договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования.*

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: 56,8 кв.м, кадастровый номер здания: 30:10:110305:1146, площадь участка: 561 кв.м, кадастровый номер участка: 30:10:110305:955, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование участка: для личного подсобного хозяйства, адрес: Астраханская область, р-н Харабалинский, г. Харабали, ул. Тихая, д. 12, доля в праве: 5/12.			
Параметры и корректировки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Информация о предложениях объектов-аналогов				
Дата предложения	Дата оценки: 09.01.2024 г.	09.01.2024 г.	09.01.2024 г.	09.01.2024 г.
Ссылка на объявление:		<a href="https://www.avito.ru/harabali/doma_dachi_kotted_zhi/dom_76_m_na_uchastke_4_sot._306160775">https://www.avito.ru/harabali/doma_dachi_kotted_zhi/dom_76_m_na_uchastke_4_sot._306160775</a> 4	<a href="https://www.avito.ru/harabali/doma_dachi_kotted_zhi/dom_634_m_na_uchastke_6_sot._22479262">https://www.avito.ru/harabali/doma_dachi_kotted_zhi/dom_634_m_na_uchastke_6_sot._22479262</a> 93	<a href="https://www.avito.ru/harabali/doma_dachi_kotted_zhi/dom_74_m_na_uchastke_85_sot._24645743">https://www.avito.ru/harabali/doma_dachi_kotted_zhi/dom_74_m_na_uchastke_85_sot._24645743</a> 05
Цена предложения, руб.:		900 000,00	800 000,00	1 000 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
Параметр: площадь здания, кв.м	56,8	76	63,4	74
Параметр: площадь участка	561	400	600	850
Параметр: категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Параметр: разрешенное использование участка	для личного подсобного хозяйства	для личного подсобного хозяйства	для личного подсобного хозяйства	для личного подсобного хозяйства
Параметр: адрес	Астраханская область, р-н Харабалинский, г. Харабали, ул. Тихая, д. 12	Астраханская обл., Харабалинский р-н, Харабали, Колхозная ул., 16	Астраханская обл., Харабалинский р-н, Харабали, Пионерская ул., 61	Астраханская обл., Харабалинский р-н, Харабали, ул. Софьи Перовской, 99
Корректировки				
Корректировка на уторговывание, %:		13,70	13,70	13,70
Цена после уторговывания, руб.:		776 700,00	690 400,00	863 000,00
Удельные единицы по параметру площадь здания, кв.м	56,8	76	63,4	74



Цена за удельную единицу, руб.:		10 219,74	10 889,59	11 662,16
<b>Параметры, корректируемые по каждому объекту-аналогу в %</b>				
<b>Параметр:</b> физическое состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
корректировка на физическое состояние здания		0,00	0,00	0,00
<b>Параметр:</b> материал стен здания	Легкие из местных материалов	Брус	деревянные	кирпичные
корректировка на материал стен здания		0,00	0,00	-15,00
<b>Итоговая корректировка в % на каждый аналог:</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-15,00</b>
Цена за удельную единицу после процентной корректировки, руб.:		10 219,74	10 889,59	9 912,84
<b>Средняя стоимость удельной единицы, руб.:</b>				<b>10 340,72</b>
Рыночная стоимость дома без стоимости земельного участка, руб.:				<b>464 008,79</b>
Рыночная стоимость земельного участка в стоимости домовладения, руб. (21% согласно данным <a href="https://statrilt.ru">https://statrilt.ru</a> ), руб.:				<b>123 344,11</b>
<b>Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:</b>				<b>587 352,90</b>