



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.
28.11.2023 г.

Выписка из отчета №2811233702

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Здание, расположенное на земельном участке: назначение здания: Жилое помещение, площадь здания: 55,0 кв.м, кадастровый/условный номер здания: 34:02:000000:1858, площадь участка: 1410,0 кв.м., кадастровый номер участка: 34:02:120004:1311, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование участка: Для ведения личного подсобного хозяйства, адрес: Волгоградская обл., Быковский район, п. Приморск, пер. Республиканский, дом №27, доля в праве: 1/2

Дата оценки: 28.11.2023г.

Общая информация

Заказчик	♦ Королева Евгения Леонидовна
Правообладатель	♦ Клинкова Ирина Ивановна
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"> • 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 помещение</td> <td style="text-align: center;">назначение здания</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">55,0 кв.м</td> <td style="text-align: center;">площадь здания</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">34:02:000000:1858</td> <td style="text-align: center;">кадастровый номер здания</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">1410,0</td> <td style="text-align: center;">площадь участка</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">34:02:120004:1311</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;">Волгоградская обл., Быковский район, п. Приморск, пер. Республиканский, дом №27</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;">1/2</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	55,0 кв.м	площадь здания	34:02:000000:1858	кадастровый номер здания	1410,0	площадь участка	34:02:120004:1311	кадастровый номер участка	Земли населенных пунктов	категория земель	Для ведения личного подсобного хозяйства	разрешенное использование участка	Волгоградская обл., Быковский район, п. Приморск, пер. Республиканский, дом №27	адрес	Деревянные	материал стен здания	1/2	доля в праве
Значение параметра	Наименование параметра																								
Здание, расположенное на земельном участке																									
Жилое помещение	назначение здания																								
55,0 кв.м	площадь здания																								
34:02:000000:1858	кадастровый номер здания																								
1410,0	площадь участка																								
34:02:120004:1311	кадастровый номер участка																								
Земли населенных пунктов	категория земель																								
Для ведения личного подсобного хозяйства	разрешенное использование участка																								
Волгоградская обл., Быковский район, п. Приморск, пер. Республиканский, дом №27	адрес																								
Деревянные	материал стен здания																								
1/2	доля в праве																								
Дата оценки	◆ 28.11.2023г.																								



Результаты оценки, полученные при использовании:	♦ – доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 481 000 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	♦ 481 000 руб.(четыреста восемьдесят одна тысяча)
Итоговая величина рыночной стоимости 1/2 доли объекта оценки на дату оценки	♦ 241 000 руб.(двести сорок одна тысяча)

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

481 000 руб.(четыреста восемьдесят одна тысяча)

Из них стоимость 1/2 доли

241 000 руб.(двести сорок одна тысяча)

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/volgogradskaya_oblast_volzhskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_24_sot._izhs_21461890_21	https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_volzhskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_235803_9159	https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_dubovka/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot._izhs_3059399_306
Цена продажи	руб.		450 000	250 000	510 000
Размер участка	кв. м.	1 410,00	2 400	1 500	2 500
Стоимость за сотку			188	167	204
Торг			предусмотрен	предусмотрен	предусмотрен
Корректировка на торг, %	%		-9,9	-9,9	-9,9
Скорректированная цена	руб./м ²		168,9	150,2	183,8
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		168,9	150,2	183,8
Вид права		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		168,9	150,2	183,8
Местоположение		Волгоградская обл., Быковский район, п. Приморск, пер. Республиканский, дом №27	Волгоградская область, Среднеахтубинский р-н, Верхнепогромное сельское поселение, с. Верхнепогромное, Набережная ул.	Волгоградская область, Среднеахтубинский р-н, Верхнепогромное сельское поселение, с. Верхнепогромное, ул. Мира	Волгоградская область, Среднеахтубинский р-н, Рахинское сельское поселение, с. Рахинка, Советская ул.
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		168,9	150,2	183,8
Площадь участка	кв. м.	1 410,00	2 400	1 500	2 500



Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый участок	Объекты сравнения		
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./м ²		168,9	150,2	183,8
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		168,9	150,2	183,8
Выводы:					
Стоимость объекта	руб./м ²	167,6			
Стоимость объекта	руб.	236 000			
Стоимость 1/2 доли объекта	руб.	118 000			



Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_primorsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_691_m_na_uchastke_11_sot.2467733933	https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_primorsk/doma_dachi_kotte_dzhi/kottedzh_766_m_na_uchastke_95_sot.2947368969	https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_bykovo/doma_dachi_kottedzhi/dom_82_m_na_uchastke_20_sot.1711018374
Стоимость (предложения) продажи		590 000	600 000	680 000
Стоимость 1м ²		8 538	7 833	8 293
Корректировка на торг, %		-9,90	-9,90	-9,90
Скорректированная стоимость, руб.		531 590	540 600	612 680
Земельный участок, кв. м.	1 410	1 100	950	2 000
Корректировка на площадь з.у., руб.		-184 400	-159 254	-335 272
Скорректированная стоимость, руб.		347 190	381 346	277 408
Стоимость 1м ²		5 024	4 978	3 383
Адрес	Волгоградская обл., Быковский район, п. Приморск, пер. Республиканский, дом №27	Волгоградская область, Быковский р-н, Демидовское сельское поселение, хутор Демидов, Советская ул.	Волгоградская область, Быковский р-н, Демидовское сельское поселение, хутор Демидов, Комсомольская ул.	Волгоградская область, Быковский р-н, с. Верхний Балыклёй, Морская 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



Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Право собственности	Полное	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на право собственности, %		0,00	0,00	0,00
Общая площадь, м ²	55,0	69,1	76,6	82,0
Корректировка на площадь, %		0,00	0,00	0,00
Техническое состояние	Удовлетворительное состояние, вид отделки - требуется косметический ремонт	Удовлетворительное состояние, вид отделки - требуется косметический ремонт	Удовлетворительное состояние, вид отделки - требуется косметический ремонт	Удовлетворительное состояние, вид отделки - требуется косметический ремонт
Корректировка на наличие/отсутствие внутренней отделки, руб./кв.м		0	0	0
Наличие мебели	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка на дополнительные улучшения/мебель, %		0,00	0,00	0,00
Материал стен	Деревянные	Кирпич	Кирпич	Кирпич
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
Баня/надворные постройки	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Корректировка на наличие/отсутствие бани, %		0	0	0
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



<i>Показатели</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог 1</i>	<i>Аналог 2</i>	<i>Аналог 3</i>
Скорректированная стоимость объектов-аналогов, 1м ² руб.		5 024	4 978	3 383
Скорректированная стоимость объекта оценки, 1м ² руб.	4 462			
Рыночная стоимость улучшений без учета стоимости з.у., руб.	245 000,00			
Рыночная стоимость земельного участка (Таблица 1), руб.	236 000			
Рыночная стоимость объекта оценки с учетом стоимости улучшений и земельного участка, руб.	481 000			
Рыночная стоимость 1/2 доли объекта оценки без учета стоимости з.у., руб.	123 000,00			
Рыночная стоимость 1/2 доли земельного участка, руб.	118 000			
Рыночная стоимость 1/2 доли объекта оценки с учетом стоимости земельного участка, руб.	241 000			