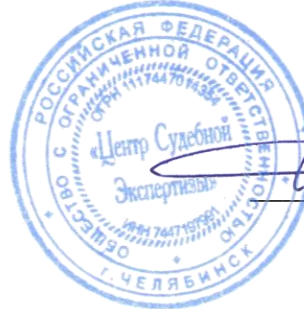




ООО «ЦЕНТР СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ»
454014, г. Челябинск, ул. Ворошилова, д. 35, оф. 3-1
8 (800) 550-10-92 | www.cse7.ru | e-mail: expertall@mail.ru
ОГРН 1117447014354 ИНН 7447197991 КПП 745101001
р/с 40702810938130000049 в Филиале «Екатеринбургский» АО
«АЛЬФАБАНК» г. Екатеринбург, БИК 046577964, к/с 30101810100000000964



Утверждаю, директор

Шуховцев К.В.
19.12.2023 г.

Выписка из отчета №1912231882

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Здание, расположенное на земельном участке: назначение здания: жилое, площадь здания: 30,7 кв.м, кадастровый номер здания: 73:12:020403:396, площадь участка: 700 кв.м, кадастровый номер участка: 73:12:020403:65, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование участка: Для ведения личного подсобного хозяйства, адрес: Ульяновская область, р-н Павловский, с. Баклуши, ул. Мира, д. 41, доля в праве: 1/5.

Дата оценки: 19.12.2023 г.

Общая информация

Заказчик	♦ Королева Евгения Леонидовна
Правообладатель	♦ Баласов Сергей Юрьевич
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.• 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.



	<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 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	30,7 кв.м
		кадастровый номер здания	73:12:020403:396
		площадь участка	700 кв.м
		кадастровый номер участка	73:12:020403:65
		категория земель	земли населенных пунктов
		разрешенное использование участка	Для ведения личного подсобного хозяйства
		адрес	Ульяновская область, р-н Павловский, с. Баклуши, ул. Мира, д. 41
		материал стен здания	деревянные
доля в праве	1/5		
Дата оценки	♦	19.12.2023 г.	
Результаты оценки, полученные при	♦	– доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 274 057,67 руб.	



использовании:	– 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	♦ 274 057,67 руб. (двести семьдесят четыре тысячи пятьдесят семь рублей шестьдесят семь копеек)
Итоговая рыночная стоимость 1/ 5 доли в праве на объект оценки	♦ 54 811,53руб. (пятьдесят четыре тысячи восемьсот одиннадцать рублей пятьдесят три копейки)

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 19.12.2023 г. составляет:

274 057,67 руб.

(двести семьдесят четыре тысячи пятьдесят семь рублей шестьдесят семь копеек),

В том числе, стоимость здания

216 505,56 руб. (двести шестнадцать тысяч пятьсот пять рублей пятьдесят шесть копеек).

Стоимость земельного участка

57 552,11 руб. (пятьдесят семь тысяч пятьсот пятьдесят два рубля десять копеек).

включая стоимость 1/ 5 доли в праве на объект оценки:

54 811,53 руб.

(пятьдесят четыре тысячи восемьсот одиннадцать рублей пятьдесят три копейки)

В том числе, стоимость здания

43 301,11 руб. (Четыреста двадцать четыре тысячи девятьсот рублей ноль копеек).

Стоимость земельного участка

11 510,42 руб. (Двести тридцать восемь тысяч шестьсот рублей 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: 30,7 кв.м, кадастровый номер здания: 73:12:020403:396, площадь участка: 700 кв.м, кадастровый номер участка: 73:12:020403:65, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование участка: Для ведения личного подсобного хозяйства, адрес: Ульяновская область, р-н Павловский, с. Баклуши, ул. Мира, д. 41, доля в праве: 1/5.				
Параметры и корректировки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Информация о предложениях объектов-аналогов					
Дата предложения	Дата оценки: 19.12.2023 г.	10.12.2023 г.	04.12.2023 г.	18.12.2023 г.	06.12.2023 г.
Ссылка на объявление:		https://www.avito.ru/ulyanovskaya_oblast_pavlovka/doma_dachi_kotte_dzhi/dom_37_m_na_uchastke_7_sot_1111697644	https://ulyanovsk.domclick.ru/card/sale_house_1636156333	https://www.avito.ru/ulyanovskaya_oblast_pavlovka/doma_dachi_kotte_dzhi/dom_553_m_na_uchastke_15_sot_3645176226	https://www.avito.ru/ulyanovskaya_oblast_pavlovka/doma_dachi_kotte_dzhi/dom_30_m_na_uchastke_9_sot_3142381131
Телефон продавца:		89173203827	89683985398	89173203728	89176307674
Цена предложения, руб.:		300 000,00	700 000,00	400 000,00	320 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки					
Параметр: площадь здания, кв.м	30,7	37	69	55,3	30
Параметр: площадь участка	700	700	600	1500	900
Параметр: категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Параметр: разрешенное использование участка	Для ведения личного подсобного хозяйства	ижд	ижд	ижд	ижд
Параметр: адрес	Ульяновская область, р-н Павловский, с. Баклуши, ул. Мира, д. 41	Ульяновская область, Павловский р-н, пос. городского типа Павловка, ул. Ленина, 30	Ульяновская область, посёлок городского типа Павловка, улица Калинина, 87	Ульяновская область, Павловский р-н, Баклушинское сельское поселение, с. Баклуши, ул. Мира, 3	Ульяновская область, Павловский р-н, Павловское городское поселение, рабочий пос. Павловка, ул. Мира, 19
Корректировки					
Корректировка на уторговывание, %:		4,00	4,00	4,00	4,00
Цена после уторговывания, руб.:		288 000,00	672 000,00	384 000,00	307 200,00
Удельные единицы по	30,7	37	69	55,3	30



параметру площадь здания, кв.м					
Цена за удельную единицу, руб.:	7 783,78	9 739,13	6 943,94	10 240,00	
Параметры, корректируемые по каждому объекту-аналогу в %					
корректировка на площадь здания (фактор масштаба)	0,00	6,00	6,00	0,00	
Итоговая корректировка в % на каждый аналог:	0,00	6,00	6,00	0,00	
Цена за удельную единицу после процентной корректировки, руб:	7 783,78	10 323,48	7 360,58	10 240,00	
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:				8 926,96	
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:				274 057,67	
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:				8 926,96	
Рыночная стоимость земельного участка в стоимости домовладения, руб. (21% согласно данным https://statielt.ru), руб.				57 552,11	
Рыночная стоимость дома без стоимости земельного участка, руб.				216 505,56	