



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.
16.10.2023 г.

Выписка из отчета №1610231691

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Здание, расположенное на земельном участке: назначение здания: жилое здание, площадь здания: 59,5 кв.м, кадастровый номер здания: 34:28:110009:363, площадь участка: 1620,0 кв.м., кадастровый номер участка: 34:28:110009:198, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование участка: Для ведения личного подсобного хозяйства, адрес: Обл. Волгоградская, р-н Среднеахтубинский, п. Красный Буксир, ул. Центральная, 27, доля в праве: 1/3
Дата оценки: 16.10.2023 г.

Общая информация

Заказчик	♦ Королева Евгения Леонидовна
Правообладатель	♦ Зуб Екатерина 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 членстве №1538 от 20.12.2022 г.• Высшее техническое образование, окончил Челябинскую государственную агроинженерную академию, квалификация –



	<p>инженер.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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	◆ [<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%;">Значение параметра</th> <th style="width: 50%;">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;">59,5 кв.м</td> <td style="text-align: center;">площадь здания</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">34:28:110009:363</td> <td style="text-align: center;">кадастровый номер здания</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">1620,0</td> <td style="text-align: center;">площадь участка</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">34:28:110009:198</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;">Обл. Волгоградская, р-н Среднеахтубинский, п. Красный Буксир, ул. Центральная, 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;">100</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	59,5 кв.м	площадь здания	34:28:110009:363	кадастровый номер здания	1620,0	площадь участка	34:28:110009:198	кадастровый номер участка	Земли населенных пунктов	категория земель	Для ведения личного подсобного хозяйства	разрешенное использование участка	Обл. Волгоградская, р-н Среднеахтубинский, п. Красный Буксир, ул. Центральная, 27	адрес	Деревянные	материал стен здания	100	доля в праве
	Значение параметра	Наименование параметра																									
	Здание, расположенное на земельном участке																										
	жилое здание	назначение здания																									
	59,5 кв.м	площадь здания																									
	34:28:110009:363	кадастровый номер здания																									
	1620,0	площадь участка																									
	34:28:110009:198	кадастровый номер участка																									
	Земли населенных пунктов	категория земель																									
	Для ведения личного подсобного хозяйства	разрешенное использование участка																									
	Обл. Волгоградская, р-н Среднеахтубинский, п. Красный Буксир, ул. Центральная, 27	адрес																									
	Деревянные	материал стен здания																									
100	доля в праве																										
Дата оценки																											
◆ 16.10.2023 г.																											



Результаты оценки, полученные при использовании:	♦ – доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 228 000 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	♦ 1 569 000 руб. (один миллион пятьсот шестьдесят девять тысяч)
Итоговая величина рыночной стоимости 1/3 доли объекта оценки на дату оценки	523 000 руб. (пятьсот двадцать три тысячи)

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

1 569 000 руб.(один миллион пятьсот шестьдесят девять тысяч)

из них стоимость 1/3 доли

523 000 руб.(пятьсот двадцать три 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/volgogradskaya_oblast_volzhskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot_izhs_2887673492	https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_volzhskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_3414905365	https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_volzhskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot_izhs_2454388705
Цена продажи	руб.		585 000	400 000	600 000
Размер участка	кв. м.	1 620,00	2 500	1 500	2 000
Стоимость за сотку			234	267	300
Торг			предусмотрен	предусмотрен	предусмотрен
Корректировка на торг, %	%		-9,9	-9,9	-9,9
Скорректированная цена	руб./м ²		210,8	240,3	270,3
Условия рынка (время предложения)		Октябрь 2023г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		210,8	240,3	270,3
Вид права		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		210,8	240,3	270,3
Местоположение		обл. Волгоградская, р-н Среднеахтубинский, п. Красный Буксир, ул. Центральная, 27	Волгоградская область, Среднеахтубинский р-н, Кировское сельское поселение, хутор Старенький	Волгоградская область, Среднеахтубинский р-н, Кировское сельское поселение, хутор Старенький, ул. Урицкого	Волгоградская область, Среднеахтубинский р-н, Кировское сельское поселение, пос. Красный Буксир
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		210,8	240,3	270,3
Площадь участка	кв. м.	1 620,00	2 500	1 500	2 000



<i>Элемент сравнения</i>	<i>Ед. изм.</i>	<i>Оцениваемый участок</i>	<i>Объекты сравнения</i>		
			<i>Аналог 1</i>	<i>Аналог 2</i>	<i>Аналог 3</i>
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./м ²		210,8	240,3	270,3
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		210,8	240,3	270,3
Выводы:					
Стоимость объекта	руб./м ²	240,5			
Стоимость объекта	руб.	390 000			
Стоимость 1/3 доли объекта	руб.	130 000			



Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_volzhskiy/doma_dachi_kottedzhi/dom_47_m_na_uchastke_8_sot._2668336280	https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_volzhskiy/doma_dachi_kottedzhi/dom_395_m_na_uchastke_12_sot._3440361309	https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_volzhskiy/doma_dachi_kottedzhi/dom_343_m_na_uchastke_18_sot._3405631975
Стоимость (предложения) продажи		1 300 000	1 300 000	1 100 000
Стоимость 1м ²		27 660	32 911	32 070
Корректировка на торг, %		-9,90	-9,90	-9,90
Скорректированная стоимость, руб.		1 171 300	1 171 300	991 100
Земельный участок, кв. м.	1 620,0	800	1 200	1 800
Корректировка на площадь з.у., руб.		-192 374	-288 560	-432 840
Скорректированная стоимость, руб.		978 926	882 740	558 260
Стоимость 1м ²		20 828	22 348	16 276
Адрес	обл. Волгоградская, р-н Среднеахтубинский, п. Красный Буксир, ул. Центральная, 27	Волгоградская область, Среднеахтубинский район, Кировское сельское поселение, хутор Лебяжья Поляна, улица Павших Борцов	Волгоградская область, Среднеахтубинский р-н, Кировское сельское поселение, пос. Кировец, Прибрежная ул., 6	Волгоградская область, Среднеахтубинский р-н, Кировское сельское поселение, пос. Третья Карта
Корректировка на местоположение, %		0,00	0,00	0,00
Время продажи (предложения)	Октябрь 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)		0,00	0,00	0,00



Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
привлекательность объекта), %				
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
Общая площадь , м ²	59,5	47,0	39,5	34,3
Корректировка на площадь, %		0,00	0,00	0,00
Материал стен	Деревянные	Кирпич	Экспериментальные материалы	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
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.		20 828	22 348	16 276
Скорректированная стоимость объекта оценки, 1м ² руб.	19 817			
Рыночная стоимость улучшений без учета стоимости з.у., руб.	1 179 000,00			



<i>Показатели</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог 1</i>	<i>Аналог 2</i>	<i>Аналог 3</i>
Рыночная стоимость земельного участка (Таблица 1), руб.	390 000			
Рыночная стоимость объекта оценки с учетом стоимости улучшений и земельного участка, руб.	1 569 000			
Рыночная стоимость 1/3 доли объекта оценки без учета стоимости з.у., руб.	393 000,00			
Рыночная стоимость 1/3 доли земельного участка, руб.	130 000			
Рыночная стоимость 1/3 доли объекта оценки с учетом стоимости земельного участка, руб.	523 000			