



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.
08.12.2023 г.

Выписка из отчета №0812230760

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Здание, расположенное на земельном участке: назначение здания: жилое, площадь здания: 58,5 кв.м, кадастровый номер здания: 34:06:250011:1243, площадь участка:

1200 кв.м, кадастровый номер участка: 34:06:250011:743, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование участка: для индивидуальной жилой застройки, адрес: Волгоградская область, р-н. Еланский, рп. Елань, ул. Гагарина, д. 26а.

Дата оценки: 08.12.2023 г.

Общая информация

Заказчик	♦ Королева Евгения Леонидовна
Правообладатель	♦ Буслаев Дмитрий Владимирович
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 СЭСИС № 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	58,5 кв.м
		кадастровый номер здания	34:06:250011:1243
		площадь участка	1200 кв.м
		кадастровый номер участка	34:06:250011:743
		категория земель	земли населенных пунктов
		разрешенное использование участка	для индивидуальной жилой застройки
		адрес	Волгоградская область, р-н. Еланский, рп. Елань, ул. Гагарина, д. 26а
		физическое состояние здания	неудовлетворительное
		материал стен здания	деревянные, обложенные кирпичом
уровень отделки	требуется проведения ремонта		
Дата оценки	◆	08.12.2023 г.	



Результаты оценки, полученные при использовании:	♦ – доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 329 717,70 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	♦ 329 717,70 руб. (триста двадцать девять тысяч семьсот семнадцать рублей семьдесят копеек)

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 08.12.2023 г. составляет:

329 717,70 руб.

(триста двадцать девять тысяч семьсот семнадцать рублей семьдесят копеек)

Из них, стоимость здания:

260 476,98 руб.

(двести шестьдесят тысяч четыреста семьдесят шесть рублей девяносто восемь копеек),

стоимость земельного участка:

69 240,72 руб.

(шестьдесят девять тысяч двести сорок рублей семьдесят две копейки).

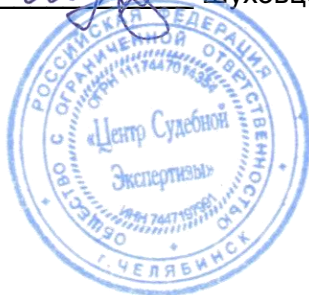
Стоимость 1/2 доли на весь объект оценки:

164 858,85 руб.

(сто шестьдесят четыре тысячи восемьсот пятьдесят восемь рублей восемьдесят пять 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: 58,5 кв.м, кадастровый номер здания: 34:06:250011:1243, площадь участка: 1200 кв.м, кадастровый номер участка: 34:06:250011:743, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование участка: для индивидуальной жилой застройки, адрес: Волгоградская область, р-н. Еланский, рп. Елань, ул. Гагарина, д. 26а.			
Параметры и корректировки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Информация о предложениях объектов-аналогов				
Дата предложения	Дата оценки: 08.12.2023 г.	08.12.2023 г.	08.12.2023 г.	08.12.2023 г.
Ссылка на объявление:		https://www.avito.ru/elan/doma_dachi_kottedzhi/dom_646_m_na_uchastke_21_sot._3126466810	https://www.avito.ru/zhirnovsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_559_m_na_uchastke_7_sot._3427308053	https://volgograd.cian.ru/sale/suburban/290210587/
Цена предложения, руб.:		1 500 000,00	1 370 000,00	1 200 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
Параметр: площадь здания, кв.м	58,5	64,6	55,9	55,6
Параметр: площадь участка	1200	2100	700	3900
Параметр: категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Параметр: разрешенное использование участка	для индивидуальной жилой застройки	для индивидуальной жилой застройки	для индивидуальной жилой застройки	для индивидуальной жилой застройки
Параметр: адрес	Волгоградская область, р-н. Еланский, рп. Елань, ул. Гагарина, д. 26а	Волгоградская область, Еланский р-н, Еланское городское поселение, рабочий пос. Елань, ул. Гагарина	Волгоградская область, Жирновский р-н, Жирновское городское поселение, Жирновск, Садовая ул., 50	Волгоградская область, Киквидзенский район, Дубровское с/пос, Дубровский хутор, ул. Набережная
Корректировки				
Корректировка на уторговывание, %:		13,70	13,70	13,70
Цена после уторговывания, руб.:		1 294 500,00	1 182 310,00	1 035 600,00
Удельные единицы по параметру площадь здания, кв.м	58,5	64,6	55,9	55,6



Цена за удельную единицу, руб.:		20 038,70	21 150,45	18 625,90
Параметры, корректируемые по каждому объекту-аналогу в %				
Параметр: физическое состояние здания	неудовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
корректировка на физическое состояние здания		-26,00	-26,00	-26,00
Параметр: материал стен здания	деревянные, обложенные кирпичом	деревянные	деревянные, обложенные кирпичом	деревянные
корректировка на материал стен здания		10,00	0,00	10,00
Итоговая корректировка в % на каждый аналог:		-16,00	-26,00	-16,00
Цена за удельную единицу после процентной корректировки, руб.:		16 832,51	15 651,33	15 645,76
Корректировки, на каждый объект-аналог в рублях				
корректировка на уровень отделки		-10 407,00	-10 407,00	-10 407,00
Итоговая денежная корректировка на каждый аналог, руб.:		-10 407,00	-10 407,00	-10 407,00
Цена за удельную единицу после денежной корректировки, руб.:		6 425,51	5 244,33	5 238,76
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:				5 636,20
Рыночная стоимость дома без стоимости земельного участка, руб.:				260 476,98
Рыночная стоимость земельного участка в стоимости домовладения, руб. (21% согласно данным https://statielt.ru), руб.:				69 240,72
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:				329 717,70