



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.
16.11.2023 г.

Выписка из отчета №1611232404

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Здание, расположенное на земельном участке: назначение здания: жилое, площадь здания: 84,2 кв.м, кадастровый номер здания: 64:18:100302:211, площадь участка: 700 кв.м, кадастровый номер участка: 64:18:100302:210, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование участка: Для ведения личного подсобного хозяйства, адрес: Саратовская область, р-н Краснопартизанский, с Родионовка, ул Советская, д 18, доля в праве: 1/4.
Дата оценки: 16.11.2023 г.

Общая информация

Заказчик	♦ Кайзер Оксана Викторовна
Правообладатель	♦ Жусубалиева Гульбике Казреткалиевна
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.• Высшее техническое образование, окончил Челябинскую государственную агроинженерную академию, квалификация – инженер.



	<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	◆	Наименование параметра	Значение параметра
		Здание, расположенное на земельном участке	
		назначение здания	жилое
		площадь здания	84,2 кв.м
		кадастровый номер здания	64:18:100302:211
		площадь участка	700 кв.м
		кадастровый номер участка	64:18:100302:210
		категория земель	земли населенных пунктов
		разрешенное использование участка	Для ведения личного подсобного хозяйства
		адрес	Саратовская область, р-н Краснопартизанский, с Родионовка, ул Советская, д 18
		материал стен здания	Из мелких бетонных блоков
		доля в праве	1/4
наличие хозяйственных построек	Отсутствуют		
Дата оценки	◆ 16.11.2023 г.		
Результаты оценки,	◆ – доходного подхода: не применялся		



полученные при использовании:	– сравнительного подхода: 452 893,28 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	♦ 452 893,28 руб. (четыреста пятьдесят две тысячи восемьсот девяносто три рубля двадцать восемь копеек)
Итоговая рыночная стоимость 1/4 доли в праве на объект оценки	♦ 113 223,32 руб. (сто тринадцать тысяч двести двадцать три рубля тридцать две копейки)



Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 16.11.2023 г. составляет:

452 893,28 руб.

(четыреста пятьдесят две тысячи восемьсот девяносто три рубля двадцать восемь копеек),

В том числе, стоимость здания

357 785,70 руб. (триста пятьдесят семь тысяч семьсот восемьдесят пять рублей семьдесят копеек).

Стоимость земельного участка

95 107,58 руб. (девяносто пять тысяч сто семь рублей пятьдесят восемь копеек).

включая стоимость 1/4 доли в праве на объект оценки:

113 223,32 руб.

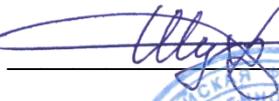
(сто тринадцать тысяч двести двадцать три рубля тридцать две копейки)

В том числе, стоимость здания

89 446,42 руб. (восемьдесят девять тысяч четыреста сорок шесть рублей сорок две копейки).

Стоимость земельного участка

23 776,90 руб. (двадцать три тысячи семьсот семьдесят шесть рублей девяносто 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: 84,2 кв.м, кадастровый номер здания: 64:18:100302:211, площадь участка: 700 кв.м, кадастровый номер участка: 64:18:100302:210, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование участка: Для ведения личного подсобного хозяйства, адрес: Саратовская область, р-н Краснопартизанский, с Родионовка, ул Советская, д 18, доля в праве: 1/4.			
Параметры и корректировки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Информация о предложениях объектов-аналогов				
Дата предложения	Дата оценки: 16.11.2023 г.	09.11.2023 г.	12.11.2023 г.	30.10.2023 г.
Ссылка на объявление:		https://www.avito.ru/pugachev/doma_dachi_kott_edzhi/dom_676_m_na_uchastke_12_sot._3209904653	https://www.avito.ru/pestravka/doma_dachi_kott_edzhi/dom_40_m_na_uchastke_15_sot._3197631878	https://www.avito.ru/pestravka/doma_dachi_kott_edzhi/dom_46_m_na_uchastke_15_sot._2471347413
Телефон продавца:		89162918981	89173207150	89322040175
Цена предложения, руб.:		450 000,00	350 000,00	240 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
Параметр: площадь здания, кв.м	84,2	67,6	40	46
Параметр: площадь участка	700	1200	1500	1500
Параметр: категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Параметр: разрешенное использование участка	Для ведения личного подсобного хозяйства	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Параметр: адрес	Саратовская область, р-н Краснопартизанский, с Родионовка, ул Советская, д 18	Саратовская область, Пугачёвский р-н, Пугачёв, Пушкинская ул., 46	Саратовская область, Ивантеевский р-н, с Яблонный Гай, ул. Чапаева, 38	Самарская область, Пестравский р-н, с Тёпловка, Главная ул., 4
Корректировки				
Корректировка на уторговывание, %:		12,00	12,00	12,00
Цена после уторговывания, руб.:		396 000,00	308 000,00	211 200,00
Удельные единицы по параметру площадь	84,2	67,6	40	46



здания, кв.м				
Цена за удельную единицу, руб.:		5 857,99	7 700,00	4 591,30
Параметры, корректируемые по каждому объекту-аналогу в %				
корректировка на площадь здания (фактор масштаба)		-6,00	-6,00	-6,00
Параметр: наличие хозяйственных построек	Отсутствуют	Отсутствуют	Присутствуют	Отсутствуют
корректировка на наличие хозяйственных построек		0,00	-12,00	0,00
Итоговая корректировка в % на каждый аналог:		-6,00	-18,00	-6,00
Цена за удельную единицу после процентной корректировки, руб.:		5 506,51	6 314,00	4 315,82
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:				5 378,78
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:				452 893,28
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:				5 378,78
Рыночная стоимость земельного участка в стоимости домовладения, руб. (21% согласно данным https://statrielt.ru), руб.				95 107,58
Рыночная стоимость дома без стоимости земельного участка, руб.				357 785,70