



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"><li>• ОГРН 1117447014354, ИНН 7447197991</li><li>• Адрес регистрации: 454048, г. Челябинск, ул. Яблочкина, д. 3, пом. 1, каб. 2</li><li>• Адрес для корреспонденции: 454014, г. Челябинск, ул. Ворошилова, д. 35, оф. 3-1</li><li>• 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.</li><li>• 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).</li><li>• ООО «Центр Судебной Экспертизы» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.</li><li>• Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящей выписке из отчета об оценке.</li></ul>
Оценщик	♦ Шуховцев Кирилл Вячеславович <ul style="list-style-type: none"><li>• 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.</li><li>• Высшее техническое образование, окончил Челябинскую государственную агроинженерную академию, квалификация – инженер.</li></ul>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Высшее юридическое, окончил Южно-Уральский государственный университет, квалификация – бакалавр.</li> <li>• Диплом о профессиональной переподготовке 743100168174 от 30.04.2020 г., выдан ФГБОУ ВО "Челябинский государственный университет" 08.10.2020 г.</li> <li>• Стаж работы в оценочной деятельности 7 лет.</li> <li>• Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» № 034549-2 сроком действия с 11.11.2022 по 11.11.2025 г.</li> <li>• Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 034548-1 сроком действия с 11.11.2022 по 11.11.2025 г.</li> <li>• Диплом о профессиональной переподготовке по направлению «Судебная оценочная экспертиза», выдан ЧОУ ДПО "Открытая академия профессионального образования", 2023 год, эксперт-оценщик.</li> <li>• Сертификат соответствия судебного эксперта » НИИ СЭИС № РОСС RU.32147.04БРЕ0.01.21969 по направлению «Судебная оценочная экспертиза».</li> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> <li>• Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящей выписке из отчета об оценке.</li> </ul>
--	--

### Основные факты и выводы

<b>Объект оценки</b>	♦	<b>Наименование параметра</b>	<b>Значение параметра</b>
		<b>Здание, расположенное на земельном участке</b>	
		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	
<b>Дата оценки</b>	♦	16.11.2023 г.	
<b>Результаты оценки,</b>	♦	– 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	♦ <b>452 893,28 руб. (четыреста пятьдесят две тысячи восемьсот девяносто три рубля двадцать восемь копеек)</b>
Итоговая рыночная стоимость 1/4 доли в праве на объект оценки	♦ <b>113 223,32 руб. (сто тринадцать тысяч двести двадцать три рубля тридцать две копейки)</b>



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)*

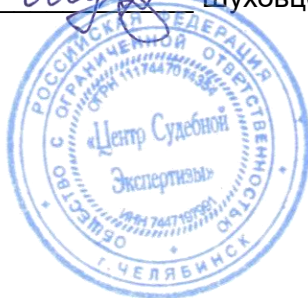
**В том числе, стоимость здания**

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:		<a href="https://www.avito.ru/pugachev/doma_dachi_kott_edzhi/dom_676_m_na_uchastke_12_sot._3209904653">https://www.avito.ru/pugachev/doma_dachi_kott_edzhi/dom_676_m_na_uchastke_12_sot._3209904653</a>	<a href="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_40_m_na_uchastke_15_sot._3197631878</a>	<a href="https://www.avito.ru/pestravka/doma_dachi_kott_edzhi/dom_46_m_na_uchastke_15_sot._2471347413">https://www.avito.ru/pestravka/doma_dachi_kott_edzhi/dom_46_m_na_uchastke_15_sot._2471347413</a>
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.:		<b>5 857,99</b>	<b>7 700,00</b>	<b>4 591,30</b>
<b>Параметры, корректируемые по каждому объекту-аналогу в %</b>				
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:		<b>-6,00</b>	<b>-18,00</b>	<b>-6,00</b>
Цена за удельную единицу после процентной корректировки, руб.:		<b>5 506,51</b>	<b>6 314,00</b>	<b>4 315,82</b>
<b>Средняя стоимость удельной единицы, руб.:</b>				<b>5 378,78</b>
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:				<b>452 893,28</b>
<b>Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:</b>				<b>5 378,78</b>
<b>Рыночная стоимость земельного участка в стоимости домовладения, руб. (21% согласно данным <a href="https://statrielt.ru">https://statrielt.ru</a>), руб.</b>				<b>95 107,58</b>
<b>Рыночная стоимость дома без стоимости земельного участка, руб.</b>				<b>357 785,70</b>