



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.
09.10.2023 г.

Выписка из отчета № 0910230903

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Здание, расположенное на земельном участке: назначение здания: жилое,
адрес: Волгоградская обл., г. Волжский, ул. Приморская, д. 34,
площадь здания: 59,5 кв.м, кадастровый номер здания: 34:35:020102:5660,
площадь участка: 600 кв.м, кадастровый номер участка: 34:35:020102:238,
категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование участка:
для индивидуального жилищного строительства, доля в праве: 3/5.
Дата оценки: 09.10.2023 г.

Общая информация

Заказчик	♦ Мякишкова Юлия Николаевна
Правообладатель	♦ Матвиенко Рузана Владимировна
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 №221900-035-000017 сроком действия с 29.09.2022 по 28.09.2023 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	59,5 кв.м
		кадастровый номер здания	34:35:020102:5660
		площадь участка	600 кв.м
		кадастровый номер участка	34:35:020102:238
		категория земель	земли населенных пунктов
		разрешенное использование участка	для индивидуального жилищного строительства
		адрес	Волгоградская обл., г. Волжский, ул. Приморская, д. 34
		физическое состояние здания	удовлетворительное
		материал стен здания	деревянные, обложенные кирпичом
		доля в праве	3/5
наличие хозяйственных построек	имеются		
Дата оценки	♦	09.10.2023 г.	
Результаты оценки, полученные при	♦	– доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 2 268 198,91 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	♦ 2 268 198,91 руб. (два миллиона двести шестьдесят восемь тысяч сто девяносто восемь рублей девяносто одна копейка)
Итоговая рыночная стоимость 3/5 доли в праве на объект оценки	♦ 1 360 919,35 руб. (один миллион триста шестьдесят тысяч девятьсот девятнадцать рублей тридцать пять копеек)

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 09.10.2023 г. составляет:

2 268 198,91 руб.

(два миллиона двести шестьдесят восемь тысяч сто девяносто восемь рублей девяносто одна копейка),

включая стоимость 3/5 доли в праве на объект оценки:

1 360 919,35 руб.

(один миллион триста шестьдесят тысяч девятьсот девятнадцать рублей тридцать пять копеек).

Стоимость здания:

1 791 877,14 руб.

(один миллион семьсот девяносто одна тысяча восемьсот семьдесят семь рублей четырнадцать копеек).

Стоимость земельного участка:

476 321,77 руб.

(четырееста семьдесят шесть тысяч триста двадцать один рубль семьдесят семь 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: 59,5 кв.м, кадастровый номер здания: 34:35:020102:5660, площадь участка: 600 кв.м, кадастровый номер участка: 34:35:020102:238, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование участка: для индивидуального жилищного строительства, адрес: Волгоградская обл., г. Волжский, ул. Приморская, д. 34, доля в праве: 3/5.			
Параметры и корректировки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Информация о предложениях объектов-аналогов				
Дата предложения	Дата оценки: 09.10.2023 г.	09.10.2023 г.	09.10.2023 г.	09.10.2023 г.
Ссылка на объявление:		https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_volzhskiy/doma_dachi_kottedzhi/dom_774m_na_uchastke_6sot._3199353189	https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_volzhskiy/doma_dachi_kottedzhi/dom_70m_na_uchastke_6sot._3090323316	https://volzhskij.domclick.ru/card/sale_house__1838018521
Цена предложения, руб.:		5 000 000,00	3 100 000,00	2 850 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
Параметр: площадь здания, кв.м	59,5	77,4	70	64,4
Параметр: площадь участка	600	600	600	1200
Параметр: категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Параметр: разрешенное использование участка	для индивидуального жилищного строительства	для индивидуального жилищного строительства	для индивидуального жилищного строительства	для индивидуального жилищного строительства
Параметр: адрес	Волгоградская обл., г. Волжский, ул.Приморская,д.34	Волгоградская обл., г. Волжский, пос. Паромный, Украинская ул., 9	Волгоградская обл., г. Волжский, пос. Паромный, ул. Чкалова	Волгоградская обл., г. Волжский, Погромное, ул. Крымского
Корректировки				
Корректировка на уторговывание, %:		19,60	19,60	19,60
Цена после уторговывания, руб.:		4 020 000,00	2 492 400,00	2 291 400,00
Удельные единицы по параметру площадь здания, кв.м	59,5	77,4	70	64,4
Цена за удельную единицу, руб.:		51 937,98	35 605,71	35 580,75
Параметры, корректируемые по каждому объекту-аналогу в %				
Параметр: физическое состояние здания	удовлетворительное	хорошее	удовлетворительное	удовлетворительное
корректировка на физическое состояние здания		-18,00	0,00	0,00
Параметр: материал стен здания	деревянные, обложенные кирпичом	кирпичные, обшитые сайдингом	деревянные	деревянные, обшитые сайдингом
корректировка на материал стен здания		-16,00	9,00	2,00
Параметр: наличие хозяйственных построек	имеются	имеются	имеются	отсутствуют
корректировка на наличие хозяйственных построек		0,00	0,00	14,00



Итоговая корректировка в % на каждый аналог:	-34,00	9,00	16,00
Цена за удельную единицу после процентной корректировки, руб:	34 279,07	38 810,22	41 273,67
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:			38 120,99
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:			2 268 198,91
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:			2 268 198,91
Доля стоимости земельного участка в стоимости комплекса недвижимости:			0,21
Стоимость земельного участка, руб.:			476 321,77
Стоимость здания, руб.:			1 791 877,14

** 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.*