



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.  
13.11.2023 г.

## Выписка из отчета №1311231199

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Здание, расположенное на земельном участке: назначение здания: нежилое, площадь здания: 4,3 кв.м, кадастровый номер здания: 56:07:0715001:1170, площадь участка: 987 кв.м, кадастровый номер участка: 56:07:0715001:1120, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование участка: Для ведения гражданами садоводства и огородничества, адрес: Оренбургская область, Бугурусланский район, СТ "Борисовское", № 541 "А".  
Дата оценки: 13.11.2023 г.

### Общая информация

Заказчик	♦ Черных Анастасия Владимировна
Правообладатель	♦ Морозов Сергей Владимирович
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	нежилое
		площадь здания	4,3 кв.м
		кадастровый номер здания	56:07:0715001:1170
		площадь участка	987 кв.м
		кадастровый номер участка	56:07:0715001:1120
		категория земель	земли сельскохозяйственного назначения
		разрешенное использование участка	Для ведения гражданами садоводства и огородничества
		адрес	Оренбургская область, Бугурусланский район, СТ "Борисовское", № 541 "А"
		материал стен здания	кирпичные
<b>Дата оценки</b>	♦	13.11.2023 г.	
<b>Результаты оценки, полученные при использовании:</b>	♦	– доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 81 400,00 руб. – затратного подхода: не применялся	
<b>Согласование результатов</b>	♦	Не требуется в связи с использованием только одного подхода к оценке	



Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки	♦ 81 400,00 руб. (восемьдесят одна тысяча четыреста рублей ноль копеек)
--	---

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 13.11.2023 г. составляет:

**81 400,00 руб.**  
**(восемьдесят одна тысяча четыреста рублей ноль копеек)**

**В том числе, стоимость здания**

17 000,00 руб. (семнадцать тысяч рублей ноль копеек).

**Стоимость земельного участка**

64 400,00 (пятьсот сорок три тысячи триста пятьдесят два рубля восемьдесят девять копеек).

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





## ООО «ЦЕНТР СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ»

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/buguruslan/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot._s_nt_dnp_2414651920">https://www.avito.ru/buguruslan/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot._s_nt_dnp_2414651920</a>	<a href="https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._s_nt_dnp_3240274626">https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._s_nt_dnp_3240274626</a>	<a href="https://www.avito.ru/podgorodnyaya_pokrovka/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot._snt_dnp_3155215698">https://www.avito.ru/podgorodnyaya_pokrovka/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot._snt_dnp_3155215698</a>
Контактные данные		89170312439	89877805254	89143902335
<b>Цена предложения, руб.</b>		<b>55 000,00</b>	<b>100 000,00</b>	<b>50 000,00</b>
Площадь, кв.м.	987,00	700,00	1 500,00	500,00
Торг, %		-15,0	-15,0	-15,0
<b>Скорректированная стоимость, руб.</b>		<b>46 750,00</b>	<b>85 000,00</b>	<b>42 500,00</b>
<b>Скорректированная стоимость за 1 кв.м., руб.</b>		<b>66,79</b>	<b>56,67</b>	<b>85,00</b>
Корректировка на дату объявления	13.11.2023.	04.10.2023.	02.10.2023.	19.09.2023.
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения, Для ведения гражданами садоводства и огородничества	СНТ	СНТ	СНТ
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0
Местоположение земельного участка	Оренбургская область, Бугурусланский район, СТ "Борисовское", № 541 "А"	Оренбургская область, Бугурусланский р-н, СДТ Борисовское	Оренбургская область, Сакмарский р-н, Беловский сельсовет, СНТ Родник Сакмарского р-на, Абрикосовая	Оренбургская область, Оренбургский р-н, садовые участки
Корректировка, %		0,0	0,0	-15,0
Дополнительные улучшения		нет	нет	нет
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0
Площадь участка	987,00	700,00	1 500,00	500,00
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0
Итоговое корректирующее значение, %		0,0	0,0	-15,0
<b>Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб</b>		<b>66,79</b>	<b>56,67</b>	<b>72,25</b>
<b>Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб</b>	<b>65,23</b>			
<b>Стоимость объекта оценки, руб</b>	<b>64 386,08</b>			
<b>Стоимость объекта оценки</b>	<b>64 400,00</b>			



ООО «ЦЕНТР СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ»

(округленно), руб				
Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		<a href="https://onrealt.ru/buguruslan/kypit-datchy/67153837">https://onrealt.ru/buguruslan/kypit-datchy/67153837</a>	<a href="https://www.avito.ru/buguruslan/doma-dachi-kottedzhi/dacha-20-m-na-uchastke-6-sot-1813708382">https://www.avito.ru/buguruslan/doma-dachi-kottedzhi/dacha-20-m-na-uchastke-6-sot-1813708382</a>	<a href="https://www.avito.ru/buzuluk/doma-dachi-kottedzhi/dacha-25-m-na-uchastke-6-sot-3460804548">https://www.avito.ru/buzuluk/doma-dachi-kottedzhi/dacha-25-m-na-uchastke-6-sot-3460804548</a>
Контактные данные		номер скрыт	89123407366	89878607505
<b>Цена предложения, руб.</b>		<b>120 000,00</b>	<b>110 000,00</b>	<b>170 000,00</b>
Торг, %		-7,0	-7,0	-7,0
<b>Скорректированная стоимость, руб.</b>		<b>111 600,00</b>	<b>102 300,00</b>	<b>158 100,00</b>
Общая площадь, кв.м.	4,3	10	20	25
Площадь земельного участка, кв.м.	987,00	1 000,00	600,00	600,00
Корректировка на площадь земельного участка, руб		-65 234,13	-39 140,48	-39 140,48
<b>Скорректированная стоимость, руб.</b>		<b>46 365,87</b>	<b>63 159,52</b>	<b>118 959,52</b>
<b>Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.</b>		<b>4 636,59</b>	<b>3 157,98</b>	<b>4 758,38</b>
Дата оценки / Дата продажи (предложения)	13.11.2023.	15.09.2023	25.09.2023	19.09.2023
Коорректировка, %		<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
Местоположение	Оренбургская область, Бугурусланский район, СТ "Борисовское", № 541 "А"	Оренбургская область, Бугуруслан, Коммунистическая улица	Оренбургская область, Бугурусланский р-н, Михайловский сельсовет, садовые участки	Оренбургская область, Бузулук, СНТ Дружба
Корректировка, %		0,0	0,0	-15,0
Материал стен	Кирпичные	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0
Общая площадь (фактор масштаба), кв.м.	4,3	10	20	25
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0
Отопление	Нет данных	Нет данных	Нет данных	Нет данных
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0
Водоснабжение	Нет данных	Нет данных	Нет данных	Нет данных
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0



ООО «ЦЕНТР СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ»

Канализация	Нет данных	Нет данных	Нет данных	Нет данных
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0
Физическое состояние дома	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0
Наличие типовых хозяйственных построек	Нет данных	нет данных	Нет данных	Нет данных
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0
Итоговое корректирующее значение, %		0,0	0,0	-15,0
<b>Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб</b>		<b>4 636,59</b>	<b>3 157,98</b>	<b>4 044,62</b>
<b>Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб</b>	<b>3 946,40</b>			
<b>Стоимость объекта оценки, руб</b>	<b>16 969,50</b>			
<b>Стоимость объекта оценки (округленно), руб</b>	<b>17 000,00</b>			