



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.
21.12.2023 г.

Выписка из отчета №2112232152

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Здание, расположенное на земельном участке: назначение здания:
Садовый домик, площадь здания: 8,5 кв.м, кадастровый/условный номер здания:
68:07:0901007:82, площадь участка: 569,0 кв.м., кадастровый номер участка:
68:07:0901007:49, категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения,
разрешенное использование участка: Для ведения гражданами садоводства и
огородничества, адрес: Тамбовская область, р-н. Мичуринский, с. Стаево, снт. Лесной
Воронеж, уч 119, доля в праве: 100

Дата оценки: 21.12.2023г.

Общая информация

Заказчик	♦ Черных Анастасия Владимировна
Правообладатель	♦ Ремнева Галина Павловна
Особенности проведения осмотра	♦ Не проводился. Фотографии 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,



	<p>д.245/26 этаж 6 офис 606, тел: +7 (863) 299-42-29.Свидетельство о членстве №1538 от 20.12.2022 г.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. • Высшее техническое образование, окончил Челябинскую государственную агроинженерную академию, квалификация – инженер. • Высшее юридическое, окончил Южно-Уральский государственный университет, квалификация – бакалавр. • Диплом о профессиональной переподготовке 7431/2168174 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	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%;">Значение параметра</th> <th style="width: 50%;">Наименование параметра</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">Здание, расположенное на земельном участке</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Садовый домик</td> <td style="text-align: center;">назначение здания</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">8,5 кв.м</td> <td style="text-align: center;">площадь здания</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">68:07:0901007:82</td> <td style="text-align: center;">кадастровый номер здания</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">569,0</td> <td style="text-align: center;">площадь участка</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">68:07:0901007:49</td> <td style="text-align: center;">кадастровый номер участка</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Земли сельскохозяйственного назначения</td> <td style="text-align: center;">категория земель</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Для ведения гражданами садоводства и огородничества</td> <td style="text-align: center;">разрешенное использование участка</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Тамбовская область, р-н. Мичуринский, с. Стаево, снт. Лесной Воронеж, уч 119</td> <td style="text-align: center;">адрес</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Из прочих материалов</td> <td style="text-align: center;">материал стен здания</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">100</td> <td style="text-align: center;">доля в праве</td> </tr> </tbody> </table>	Значение параметра	Наименование параметра	Здание, расположенное на земельном участке		Садовый домик	назначение здания	8,5 кв.м	площадь здания	68:07:0901007:82	кадастровый номер здания	569,0	площадь участка	68:07:0901007:49	кадастровый номер участка	Земли сельскохозяйственного назначения	категория земель	Для ведения гражданами садоводства и огородничества	разрешенное использование участка	Тамбовская область, р-н. Мичуринский, с. Стаево, снт. Лесной Воронеж, уч 119	адрес	Из прочих материалов	материал стен здания	100	доля в праве
Значение параметра	Наименование параметра																								
Здание, расположенное на земельном участке																									
Садовый домик	назначение здания																								
8,5 кв.м	площадь здания																								
68:07:0901007:82	кадастровый номер здания																								
569,0	площадь участка																								
68:07:0901007:49	кадастровый номер участка																								
Земли сельскохозяйственного назначения	категория земель																								
Для ведения гражданами садоводства и огородничества	разрешенное использование участка																								
Тамбовская область, р-н. Мичуринский, с. Стаево, снт. Лесной Воронеж, уч 119	адрес																								
Из прочих материалов	материал стен здания																								
100	доля в праве																								



Дата оценки	♦ 21.12.2023г.
Результаты оценки, полученные при использовании:	♦ – доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 122 000 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	♦ 122 000 руб.(сто двадцать две тысячи)

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки составляет:

122 000 руб.(сто двадцать две тысячи)

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





Приложение. Расчетная таблица.

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый участок	Объекты сравнения		
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации			https://www.avito.ru/zavoronezhskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_24_sot._snt_dnp_33894590_72	https://www.avito.ru/zavoronezhskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot._snt_dnp_2268718130	https://www.avito.ru/michurinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot._snt_dnp_2123754909
Цена продажи	руб.		300 000	130 000	110 000
Размер участка	кв. м.	569,00	2 400	900	900
Стоимость за сотку			125	144	122
Торг			предусмотрен	предусмотрен	предусмотрен
Корректировка на торг, %	%		-10,0	-10,0	-10,0
Скорректированная цена	руб./м ²		112,5	130,0	110,0
Условия рынка (время предложения)		Декабрь 2023г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		112,5	130,0	110,0
Вид права		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		112,5	130,0	110,0
Местоположение		Тамбовская область, р-н. Мичуринский, с. Стаево, снт. Лесной Воронеж, уч 119	Тамбовская область, Мичуринский муниципальный округ, д. Савинка	Тамбовская область, Мичуринский р-н, с. Панское	Тамбовская область, Мичуринский район, СТ Авторемонтник
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		112,5	130,0	110,0
Площадь участка	кв. м.	569,00	2 400	900	900
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00



Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый участок	Объекты сравнения		
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Скорректированная цена	руб./м ²		112,5	130,0	110,0
Назначение участка		Земли сельскохозяйственного назначения. Для ведения гражданами садоводства и огородничества	Земли сельскохозяйственного назначения. Для ведения гражданами садоводства и огородничества	Земли сельскохозяйственного назначения. Для ведения гражданами садоводства и огородничества	Земли сельскохозяйственного назначения. Для ведения гражданами садоводства и огородничества
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	руб./м ²		112,5	130,0	110,0
Выводы:					
Стоимость объекта	руб./м ²	117,5			
Стоимость объекта	руб.	67 000			



Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		https://www.avito.ru/michurinsk/doma_dachi_kottedzhi/dacha_25_m_na_uchastke_7_sot._3416803347	https://www.avito.ru/michurinsk/doma_dachi_kottedzhi/dacha_70_m_na_uchastke_6_sot._3558367065	https://www.avito.ru/tambovskaya_oblast_uste/doma_dachi_kottedzhi/dacha_52_m_na_uchastke_6_sot._913178199
Стоимость (предложения) продажи		230 000	700 000	450 000
Стоимость 1м ²		9 200	10 000	8 654
Корректировка на торг, %		-10,00	-10,00	-10,00
Скорректированная стоимость, руб.		207 000	630 000	405 000
Земельный участок, кв. м.	569,0	700	600	600
Корректировка на площадь з.у., руб.		-82 250	-70 500	-70 500
Скорректированная стоимость, руб.		124 750	559 500	334 500
Стоимость 1м ²		4 990	7 993	6 433
Адрес	Тамбовская область, р-н. Мичуринский, с. Стаево, снт. Лесной Воронеж, уч 119	Тамбовская область, Мичуринск, СТ Берёзка	Тамбовская область, Мичуринский муниципальный округ, СДТ Авиатор-1, 50	Тамбовская область, Мичуринский р-н, с. Новоникольское
Корректировка на местоположение, %		0,00	0,00	0,00
Время продажи (предложения)	Декабрь 2023г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на время продажи (предложения), %		0,00	0,00	0,00
Расположение	Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного объекта не выявлено	Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного объекта не выявлено	Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного объекта не выявлено	Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного объекта не выявлено
Корректировка на расположение (Наличие расположенных рядом объектов, снижающих/повышающих привлекательность объекта), %		0,00	0,00	0,00
Условия финансирования		Денежные	Денежные	Денежные
Корректировка на условия финансирования, %		0,00	0,00	0,00



Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Право собственности	Полное	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на право собственности, %		0,00	0,00	0,00
Общая площадь, м ²	8,5	25,0	70,0	52,0
Корректировка на площадь, %		0,00	0,00	0,00
Материал стен	Деревянный	Деревянные	Деревянные	Деревянные
Корректировка на материал стен, %		0,00	0,00	0,00
Этажность дома	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Корректировка на этаж, %		0,00	0,00	0,00
Степень готовности, %	100	100	100	100
Корректировка на процент готовности, %		0,00	0,00	0,00
Ограждение	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Корректировка на наличие/отсутствие ограждения, %		0	0	0
Подъезд	Хороший	Хороший	Хороший	Хороший
Корректировка на качество подъезда, %		0,00	0,00	0,00
Сумма всех корректировок, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость объектов-аналогов, 1м ² руб.		4 990	7 993	6 433
Скорректированная стоимость объекта оценки, 1м ² руб.	6 472			
Рыночная стоимость улучшений без учета стоимости з.у., руб.	55 000,00			
Рыночная стоимость земельного участка (Таблица 1), руб.	67 000			
Рыночная стоимость объекта оценки с учетом стоимости улучшений и земельного участка, руб.	122 000			