



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.  
13.12.2023 г.

## Выписка из отчета №1312231225

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Здание, расположенное на земельном участке: назначение здания: Садовый дом, площадь здания: 23,0 кв.м, кадастровый/условный номер здания: 52:21:0000293:504, площадь участка: 506,0 кв.м., кадастровый номер участка: 52:21:0000293:214, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование участка: Для садоводства, адрес: Нижегородская область, г. Дзержинск, пос. Горбатовка, с/т Труд, д. 182, доля в праве: 100

Дата оценки: 13.12.2023г.

### Общая информация

Заказчик	♦ Мякишкова Юлия Николаевна
Правообладатель	♦ Байков Александр Владимирович
Особенности проведения осмотра	♦ Не проводился. Фотографии 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</li></ul>



	<p>членстве №1538 от 20.12.2022 г.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> <li>• Высшее техническое образование, окончил Челябинскую государственную агроинженерную академию, квалификация – инженер.</li> <li>• Высшее юридическое, окончил Южно-Уральский государственный университет, квалификация – бакалавр.</li> <li>• Диплом о профессиональной переподготовке 7431/2168174 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>	◆	<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;"><b>Здание, расположенное на земельном участке</b></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Садовый дом</td> <td style="text-align: center;">назначение здания</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">23,0 кв.м</td> <td style="text-align: center;">площадь здания</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">52:21:0000293:504</td> <td style="text-align: center;">кадастровый номер здания</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">506,0</td> <td style="text-align: center;">площадь участка</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">52:21:0000293:214</td> <td style="text-align: center;">кадастровый номер участка</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Земли населенных пунктов</td> <td style="text-align: center;">категория земель</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Для садоводства</td> <td style="text-align: center;">разрешенное использование участка</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Нижегородская область, г. Дзержинск, пос. Горбатовка, с/т Труд, д. 182</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	<b>Здание, расположенное на земельном участке</b>		Садовый дом	назначение здания	23,0 кв.м	площадь здания	52:21:0000293:504	кадастровый номер здания	506,0	площадь участка	52:21:0000293:214	кадастровый номер участка	Земли населенных пунктов	категория земель	Для садоводства	разрешенное использование участка	Нижегородская область, г. Дзержинск, пос. Горбатовка, с/т Труд, д. 182	адрес	Из прочих материалов	материал стен здания	100	доля в праве
	Значение параметра	Наименование параметра																									
	<b>Здание, расположенное на земельном участке</b>																										
	Садовый дом	назначение здания																									
	23,0 кв.м	площадь здания																									
	52:21:0000293:504	кадастровый номер здания																									
	506,0	площадь участка																									
	52:21:0000293:214	кадастровый номер участка																									
	Земли населенных пунктов	категория земель																									
	Для садоводства	разрешенное использование участка																									
	Нижегородская область, г. Дзержинск, пос. Горбатовка, с/т Труд, д. 182	адрес																									
	Из прочих материалов	материал стен здания																									
	100	доля в праве																									



<b>Дата оценки</b>	♦ 13.12.2023г.
<b>Результаты оценки, полученные при использовании:</b>	♦ – доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 578 000 руб. – затратного подхода: не применялся
<b>Согласование результатов</b>	♦ Не требуется в связи с использованием только одного подхода к оценке
<b>Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки</b>	♦ <b>578 000 руб.(пятьсот семьдесят восемь тысяч)</b>

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

**578 000 руб.(пятьсот семьдесят восемь тысяч)**

Оценщик:  \_\_\_\_\_ Шуховцев Кирилл Вячеславович





## Приложение. Расчетная таблица.

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый участок	Объекты сравнения		
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации			<a href="https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/zemelnye_uchastki/uchastok_13_sot._snt_dnp_886561894">https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/zemelnye_uchastki/uchastok_13_sot._snt_dnp_886561894</a>	<a href="https://www.avito.ru/gorbatovka/zemelnye_uchastki/uchastok_75_sot._snt_dnp_2388937803">https://www.avito.ru/gorbatovka/zemelnye_uchastki/uchastok_75_sot._snt_dnp_2388937803</a>	<a href="https://www.avito.ru/gorbatovka/zemelnye_uchastki/uchastok_58_sot._snt_dnp_3654353600">https://www.avito.ru/gorbatovka/zemelnye_uchastki/uchastok_58_sot._snt_dnp_3654353600</a>
Цена продажи	руб.		750 000	500 000	350 000
Размер участка	кв. м.	506,00	1 300	750	580
Стоимость за сотку			577	667	603
Торг			предусмотрен	предусмотрен	предусмотрен
Корректировка на торг, %	%		-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		548,1	633,3	573,3
<b>Условия рынка (время предложения)</b>		Декабрь 2023г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		548,1	633,3	573,3
<b>Вид права</b>		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		548,1	633,3	573,3
<b>Местоположение</b>		Нижегородская область, г. Дзержинск, пос. Горбатовка, с/т Труд, д. 182	Нижегородская область, Нижний Новгород, Садоводческое товарищество Орловка-1	Нижегородская область, г.о. Дзержинск, рабочий пос. Горбатовка, садоводческое товарищество Сад № 3 Оргстекло	Нижегородская область, Дзержинск, садоводческое товарищество Юбилейный
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		548,1	633,3	573,3
<b>Площадь участка</b>	кв. м.	506,00	1 300	750	580



<i>Элемент сравнения</i>	<i>Ед. изм.</i>	<i>Оцениваемый участок</i>	<i>Объекты сравнения</i>		
			<i>Аналог 1</i>	<i>Аналог 2</i>	<i>Аналог 3</i>
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		548,1	633,3	573,3
<b>Назначение участка</b>		Земли населенных пунктов. для садоводства	Земли населенных пунктов. для садоводства	Земли населенных пунктов. для садоводства	Земли населенных пунктов. для садоводства
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	руб./м <sup>2</sup>		548,1	633,3	573,3
<b>Выводы:</b>					
Стоимость объекта	руб./м <sup>2</sup>	<b>584,9</b>			
Стоимость объекта	руб.	<b>296 000</b>			



Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/doma_dachi_kottedzhi/dacha_35_m_na_uchastke_5_sot._339_9256691">https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/doma_dachi_kottedzhi/dacha_35_m_na_uchastke_5_sot._339_9256691</a>	<a href="https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/doma_dachi_kottedzhi/dacha_513_m_na_uchastke_6_sot._3304999608">https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/doma_dachi_kottedzhi/dacha_513_m_na_uchastke_6_sot._3304999608</a>	<a href="https://www.avito.ru/gorbatovka/doma_dachi_kottedzhi/dacha_70_m_na_uchastke_6_sot._24780_78015">https://www.avito.ru/gorbatovka/doma_dachi_kottedzhi/dacha_70_m_na_uchastke_6_sot._24780_78015</a>
Стоимость (предложения) продажи		700 000	950 000	1 500 000
Стоимость 1м <sup>2</sup>		20 000	18 519	21 429
Корректировка на торг, %		-5,00	-5,00	-5,00
Скорректированная стоимость, руб.		665 000	902 500	1 425 000
Земельный участок, кв. м.	506,0	500	600	600
Корректировка на площадь з.у., руб.		-292 448	-350 937	-350 937
Скорректированная стоимость, руб.		372 552	551 563	1 074 063
Стоимость 1м <sup>2</sup>		10 644	10 752	15 344
Адрес	Нижегородская область, г. Дзержинск, пос. Горбатовка, с/т Труд, д. 182	Нижегородская область, Нижний Новгород, садоводческое некоммерческое товарищество № 6 Новое Доскино, 364	Нижегородская область, г.о. Дзержинск, рабочий пос. Горбатовка, садоводческое товарищество Сад № 3 Оргстекло, 64	Нижегородская область, Дзержинск, СТ Надежда, 161
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



Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Корректировка на условия финансирования, %		0,00	0,00	0,00
Право собственности	Полное	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на право собственности, %		0,00	0,00	0,00
Общая площадь, м <sup>2</sup>	23,0	35,0	51,3	70,0
Корректировка на площадь, %		0,00	0,00	0,00
Материал стен	Рубленые	Бревно	Кирпич	Кирпич
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 <sup>2</sup> руб.		10 644	10 752	15 344
Скорректированная стоимость объекта оценки, 1м <sup>2</sup> руб.	12 247			
Рыночная стоимость улучшений без учета стоимости з.у., руб.	<b>282 000,00</b>			
Рыночная стоимость земельного участка (Таблица 1), руб.	<b>296 000</b>			
Рыночная стоимость объекта оценки с учетом стоимости улучшений и земельного участка, руб.	<b>578 000</b>			