



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.  
10.12.2023 г.

## Выписка из отчета №1012230782

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Здание, расположенное на земельном участке: площадь здания: 22 кв.м, кадастровый номер здания: нет данных, площадь участка: 613 кв.м, кадастровый номер участка: обл. Кировская г. Киров сдт Дружба, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование участка: Для коллективного садоводства, адрес: обл. Кировская г. Киров сдт Дружба, доля в праве: 100.  
Дата оценки: 10.12.2023 г.

### Общая информация

Заказчик	♦ Мякишкова Юлия Николаевна
Правообладатель	♦ Лукашова Мария Вячеславовна
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>• 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></ul>



	<ul style="list-style-type: none"> <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 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>	
		площадь здания	22 кв.м
		кадастровый номер здания	нет данных
		площадь участка	613 кв.м
		кадастровый номер участка	обл. Кировская г. Киров сдт Дружба
		категория земель	земли сельскохозяйственного назначения
		разрешенное использование участка	Для коллективного садоводства
		адрес	обл. Кировская г. Киров сдт Дружба
		материал стен здания	деревянные
		доля в праве	100
уровень отделки	требует проведения ремонта		
<b>Дата оценки</b>	◆	10.12.2023 г.	
<b>Результаты оценки, полученные при</b>	◆	– доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 240 816,40 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	♦ <b>240 816,40 руб. (двести сорок тысяч восемьсот шестнадцать рублей сорок копеек)</b>

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 10.12.2023 г. составляет:

**240 816,40 руб.**

**(двести сорок тысяч восемьсот шестнадцать рублей сорок копеек)**

**В том числе, стоимость здания**

173 387,80 руб. (сто семьдесят три тысячи триста восемьдесят семь рублей восемьдесят копеек).

**Стоимость земельного участка**

67 428,60 руб. (шестьдесят семь тысяч четыреста двадцать восемь рублей шестьдесят копеек).

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





## Приложение. Расчетная таблица.

Здание, расположенное на земельном участке				
Описание объекта оценки	Здание, расположенное на земельном участке: площадь здания: 22 кв.м, кадастровый номер здания: нет данных, площадь участка: 613 кв.м, кадастровый номер участка: обл. Кировская г. Киров сдт Дружба, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование участка: Для коллективного садоводства, адрес: обл. Кировская г. Киров сдт Дружба, доля в праве: 100.			
Параметры и корректировки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Информация о предложениях объектов-аналогов				
Дата предложения	Дата оценки: 10.12.2023 г.	11.11.2023 г.	08.12.2023 г.	10.12.2023 г.
Ссылка на объявление:		<a href="https://www.avito.ru/kirovskaya_oblast_kirov/doma_dachi_kottedzhi/dacha_48_m_na_uchastke_59_sot_2308367632">https://www.avito.ru/kirovskaya_oblast_kirov/doma_dachi_kottedzhi/dacha_48_m_na_uchastke_59_sot_2308367632</a>	<a href="https://www.avito.ru/kirovskaya_oblast_kirov/doma_dachi_kottedzhi/dacha_13_m_na_uchastke_6_sot_3484378427">https://www.avito.ru/kirovskaya_oblast_kirov/doma_dachi_kottedzhi/dacha_13_m_na_uchastke_6_sot_3484378427</a>	<a href="https://www.avito.ru/kirovskaya_oblast_kirov/doma_dachi_kottedzhi/dacha_25_m_na_uchastke_8_sot_2524354064">https://www.avito.ru/kirovskaya_oblast_kirov/doma_dachi_kottedzhi/dacha_25_m_na_uchastke_8_sot_2524354064</a>
Телефон продавца:		89195114263	89195113629	89091386691
Цена предложения, руб.:		650 000,00	200 000,00	350 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
Параметр: площадь здания, кв.м	22	48	13	25
Параметр: площадь участка	613	590	600	800
Параметр: категория земель	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения
Параметр: разрешенное использование участка	Для коллективного садоводства	снт	снт	снт
Параметр: адрес	обл. Кировская г. Киров сдт Дружба	Кировская область, Кирово-Чепецкий муниципальный р-н, Пасеговское сельское поселение, СДТ Локомотив	Кировская область, Кирово-Чепецкий р-н, Пасеговское сельское поселение, д. Шалаевы	Кировская область, Кирово-Чепецкий р-н, Пасеговское сельское поселение, СДТ Садко
Корректировки				
Корректировка на уторговывание, %:		10,00	10,00	10,00
Цена после уторговывания, руб.:		585 000,00	180 000,00	315 000,00
Удельные единицы по параметру площадь здания, кв.м	22	48	13	25



Цена за удельную единицу, руб.:	12 187,50	13 846,15	12 600,00
<b>Корректировки, на каждый объект-аналог в рублях</b>			
корректировка на уровень отделки	-1 828,12	-2 076,92	-1 890,00
Итоговая денежная корректировка на каждый аналог, руб.:	<b>-1 828,12</b>	<b>-2 076,92</b>	<b>-1 890,00</b>
Цена за удельную единицу после денежной корректировки, руб.:	10 359,38	11 769,23	10 710,00
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:			10 946,20
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:			240 816,40
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:			10 946,20
Рыночная стоимость земельного участка в стоимости домовладения, руб. (28% согласно данным <a href="https://statrielt.ru">https://statrielt.ru</a> ), руб.			67 428,60
Рыночная стоимость дома без стоимости земельного участка, руб.			173 387,80