



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.
15.12.2023 г.

Выписка из отчета №1512231565

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Здание, расположенное на земельном участке: назначение здания: Жилое здание, площадь здания: 15,0 кв.м, кадастровый/условный номер здания: 54:19:171801:243, площадь участка: 651,0 кв.м., кадастровый номер участка: 54:19:174101:140, категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование участка: Для садоводства, адрес: Новосибирская область, Новосибирский район, Березовский сельсовет, снт «Березка», дом 81, доля в праве: 100

Дата оценки: 15.12.2023г.

Общая информация

| | |
|--------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Заказчик | ♦ Миронова Вероника Олеговна |
| Правообладатель | ♦ Ленская Вероника Юрьевна |
| 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, д.245/26 этаж 6 офис 606, тел: +7 (863) 299-42-29. Свидетельство о |



| | |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | <p>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;">Жилое здание</td> <td style="text-align: center;">назначение здания</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">15,0 кв.м</td> <td style="text-align: center;">площадь здания</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">54:19:171801:243</td> <td style="text-align: center;">кадастровый номер здания</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">651,0</td> <td style="text-align: center;">площадь участка</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">54:19:174101:140</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 садоводства</td> <td style="text-align: center;">разрешенное использование участка</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Новосибирская область, Новосибирский район, Березовский сельсовет, снт «Березка», дом 81</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> </tbody> </table> | | Значение параметра | Наименование параметра | Здание, расположенное на земельном участке | | Жилое здание | назначение здания | 15,0 кв.м | площадь здания | 54:19:171801:243 | кадастровый номер здания | 651,0 | площадь участка | 54:19:174101:140 | кадастровый номер участка | Земли сельскохозяйственного назначения | категория земель | Для садоводства | разрешенное использование участка | Новосибирская область, Новосибирский район, Березовский сельсовет, снт «Березка», дом 81 | адрес | Из прочих материалов | материал стен здания |
|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--------------------|------------------------|---------------------------------------------------|--|--------------|-------------------|-----------|----------------|------------------|--------------------------|-------|-----------------|------------------|---------------------------|----------------------------------------|------------------|-----------------|-----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|-------|----------------------|----------------------|
| | Значение параметра | Наименование параметра | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Здание, расположенное на земельном участке | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Жилое здание | назначение здания | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 15,0 кв.м | площадь здания | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 54:19:171801:243 | кадастровый номер здания | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 651,0 | площадь участка | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 54:19:174101:140 | кадастровый номер участка | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Земли сельскохозяйственного назначения | категория земель | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Для садоводства | разрешенное использование участка | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Новосибирская область, Новосибирский район, Березовский сельсовет, снт «Березка», дом 81 | адрес | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Из прочих материалов | материал стен здания | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |



| | | |
|---------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| | 100 | доля в праве |
| Дата оценки | ♦ 15.12.2023г. | |
| Результаты оценки, полученные при использовании: | ♦ – доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 389 000 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 | ♦ 389 000 руб.(триста восемьдесят девять тысяч) | |

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

389 000 руб.(триста восемьдесят девять тысяч)

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/novosibirskaya_oblast_koltsovo/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot._snt_dnp_608180900 | https://www.avito.ru/novosibirskaya_oblast_koltsovo/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot._snt_dnp_3544773747 | https://www.avito.ru/novosibirskaya_oblast_koltsovo/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot._snt_dnp_2503019222 |
| Цена продажи | руб. | | 400 000 | 290 000 | 250 000 |
| Размер участка | кв. м. | 651,00 | 1 200 | 900 | 800 |
| Стоимость за сотку | | | 333 | 322 | 313 |
| Торг | | | предусмотрен | предусмотрен | предусмотрен |
| Корректировка на торг, % | % | | -10,0 | -10,0 | -10,0 |
| Скорректированная цена | руб./м ² | | 300,0 | 290,0 | 281,3 |
| 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 | | 300,0 | 290,0 | 281,3 |
| Вид права | | Собственность | Собственность | Собственность | Собственность |
| Корректировка | % | | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная цена | руб./м ² | | 300,0 | 290,0 | 281,3 |
| Местоположение | | Новосибирская область, Новосибирский район, Березовский сельсовет, снт "Березка", дом 81 | Новосибирская область, Новосибирский р-н, СНТ Аист | Новосибирская область, Новосибирский р-н, Берёзовский сельсовет, СНТ Аист, 447 | Новосибирская область, Новосибирский р-н, Берёзовский сельсовет, СНТ Метро, Д-17 |
| Корректировка | % | | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная цена | руб./м ² | | 300,0 | 290,0 | 281,3 |
| Площадь участка | кв. м. | 651,00 | 1 200 | 900 | 800 |
| 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 | | 300,0 | 290,0 | 281,3 |
| Назначение участка | | Земли сельскохозяйственного назначения. для садоводства | Земли сельскохозяйственного назначения. для садоводства | Земли сельскохозяйственного назначения. для садоводства | Земли сельскохозяйственного назначения. для садоводства |
| Корректировка | % | | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная стоимость, руб. | руб./м ² | | 300,0 | 290,0 | 281,3 |
| Выводы: | | | | | |
| Стоимость объекта | руб./м ² | 290,4 | | | |
| Стоимость объекта | руб. | 189 000 | | | |



| Показатели | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Источник информации | | https://www.avito.ru/novosibirskaya_oblast_koltsovo/doma_dachi_kottedzhi/dacha_30_m_na_uchastke_6_sot.32_26521664 | https://www.avito.ru/novosibirskaya_oblast_koltsovo/doma_dachi_kottedzhi/dacha_25_m_na_uchastke_4_sot.30_23376556 | https://www.avito.ru/novosibirskaya_oblast_koltsovo/doma_dachi_kottedzhi/dacha_36_m_na_uchastke_43_sot.3112765086 |
| Стоимость (предложения) продажи | | 680 000 | 550 000 | 550 000 |
| Стоимость 1м ² | | 22 667 | 22 000 | 15 278 |
| Корректировка на торг, % | | -10,00 | -10,00 | -10,00 |
| Скорректированная стоимость, руб. | | 612 000 | 495 000 | 495 000 |
| Земельный участок, кв. м. | 651,0 | 600 | 400 | 430 |
| Корректировка на площадь з.у., руб. | | -174 250 | -116 167 | -124 879 |
| Скорректированная стоимость, руб. | | 437 750 | 378 833 | 370 121 |
| Стоимость 1м ² | | 14 592 | 15 153 | 10 281 |
| Адрес | Новосибирская область, Новосибирский район, Березовский сельсовет, снт "Березка", дом 81 | Новосибирская область, Новосибирский р-н, Берёзовский сельсовет, СНТ Метро, А-86 | Новосибирская область, Новосибирский р-н, Берёзовский сельсовет, СНТ Метро | Западно-Сибирская железная дорога, остановочный пункт Геодзическая |
| 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 ² | 15,0 | 30,0 | 25,0 | 36,0 |
| Корректировка на площадь, % | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Материал стен | Из прочих материалов | 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. | | 14 592 | 15 153 | 10 281 |
| Скорректированная стоимость объекта оценки, 1м ² руб. | 13 342 | | | |
| Рыночная стоимость улучшений без учета стоимости з.у., руб. | 200 000,00 | | | |
| Рыночная стоимость земельного участка (Таблица 1), руб. | 189 000 | | | |
| Рыночная стоимость объекта оценки с учетом стоимости улучшений и земельного участка, руб. | 389 000 | | | |