



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.
11.01.2024 г.

Выписка из отчета №1101240574

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Здание, расположенное на земельном участке: назначение здания: нежилое (садовый дом), площадь здания: 12 кв.м, кадастровый номер здания: 58:29:1009016:688, площадь участка: 600 кв.м, кадастровый номер участка: 58:29:1009016:119, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование участка: для ведения садоводства, адрес: Пензенская область, г.Пенза, Октябрьский район, с/т "им. Мичурина", уч.110.

Дата оценки: 11.01.2024 г.

Общая информация

Заказчик	◆ Кайзер Оксана Викторовна
Правообладатель	◆ Степанова Марина Валентиновна
Особенности проведения осмотра	◆ Осмотр не производился, фотоматериалы 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 членстве №1538 от 20.12.2022 г.• 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



	<p>5 000 000 рублей.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Высшее техническое образование, окончил Челябинскую государственную агроинженерную академию, квалификация – инженер. • Высшее юридическое, окончил Южно-Уральский государственный университет, квалификация – бакалавр. • Диплом о профессиональной переподготовке 743100168174 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	◆	Наименование параметра	Значение параметра
		Здание, расположенное на земельном участке	
		назначение здания	нежилое (садовый дом)
		площадь здания	12 кв.м
		кадастровый номер здания	58:29:1009016:688
		площадь участка	600 кв.м
		кадастровый номер участка	58:29:1009016:119
		категория земель	земли населенных пунктов
		разрешенное использование участка	для ведения садоводства
		адрес	Пензенская область, г.Пенза, Октябрьский район, с/т "им. Мичурина", уч.110
физическое состояние здания	принято как удовлетворительное		
Дата оценки		◆ 11.01.2024 г.	
Результаты оценки,		◆ – доходного подхода: не применялся	



полученные при использовании:	– сравнительного подхода: 184 905,60 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	♦ 184 905,60 руб. (сто восемьдесят четыре тысячи девятьсот пять рублей шестьдесят копеек)

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 11.01.2024 г. составляет:

184 905,60 руб.

(сто восемьдесят четыре тысячи девятьсот пять рублей шестьдесят копеек)

В том числе:

Рыночная стоимость здания, назначение здания: нежилое (садовый дом), площадь здания: 12 кв.м, кадастровый номер здания: 58:29:1009016:688, адрес: Пензенская область, г.Пенза, Октябрьский район, с/т "им. Мичурина", уч.110, составляет:

131 282,98 (сто тридцать одна тысяча двести восемьдесят два рубля девяносто восемь копеек);

Рыночная стоимость земельного участка, площадь участка: 600 кв.м, кадастровый номер участка: 58:29:1009016:119, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование участка: для ведения садоводства, адрес: Пензенская область, г.Пенза, Октябрьский район, с/т "им. Мичурина", уч.110, составляет:

53 622,62 (пятьдесят три тысячи шестьсот двадцать два рубля шестьдесят две копейки).

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





Приложение. Расчетная таблица.

Здание, расположенное на земельном участке					
Описание объекта оценки	Здание, расположенное на земельном участке: назначение здания: нежилое (садовый дом), площадь здания: 12 кв.м, кадастровый номер здания: 58:29:1009016:688, площадь участка: 600 кв.м, кадастровый номер участка: 58:29:1009016:119, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование участка: для ведения садоводства, адрес: Пензенская область, г.Пенза, Октябрьский район, с/т "им. Мичурина", уч.110.				
Параметры и корректировки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Информация о предложениях объектов-аналогов					
Дата предложения	Дата оценки: 11.01.2024 г.	09.01.2024 г.	17.12.2023 г.	20.12.2023 г.	25.12.2023 г.
Ссылка на объявление:		https://www.avito.ru/penza/doma_d_achi_kottedzhi/dom_20_m_na_ucha_stke_5_sot._2548648522	https://www.avito.ru/penza/doma_d_achi_kottedzhi/dom_20_m_na_ucha_stke_5_sot._2398784394	https://www.avito.ru/penza/doma_d_achi_kottedzhi/dom_153_m_na_uchastke_6_sot._3164674352	https://www.avito.ru/penza/doma_d_achi_kottedzhi/dom_20_m_na_ucha_stke_7_sot._2437207525
Цена предложения, руб.:		350 000,00	350 000,00	200 000,00	300 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки					
Параметр: площадь здания, кв.м	12	20	20	15,3	20
Параметр: площадь участка	600	500	500	600	700
Параметр: категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Параметр: разрешенное использование участка	для ведения садоводства	для ведения садоводства	для ведения садоводства	для ведения садоводства	для ведения садоводства
Параметр: адрес	Пензенская область, г.Пенза, Октябрьский район, с/т "им. Мичурина", уч.110	Пензенская обл., Пенза, СНТ Рассвет	Пенза, СДТ Жилстроевец	Пензенская обл., Пенза, садовое дачное товарищество Весна-1	Пензенская обл., Пенза, садовое дачное товарищество имени Мичурина завода ВЭМ
Корректировки					
Корректировка на уторговывание, %:		8,00	8,00	8,00	8,00
Цена после уторговывания, руб.:		322 000,00	322 000,00	184 000,00	276 000,00
Удельные единицы по параметру площадь здания, кв.м	12	20	20	15,3	20



Цена за удельную единицу, руб.:	16 100,00	16 100,00	12 026,14	13 800,00
Параметры, корректируемые по каждому объекту-аналогу в %				
корректировка на площадь здания (фактор масштаба)	8,00	8,00	4,00	8,00
корректировка на площадь участка (фактор масштаба)	-3,00	-3,00	0,00	3,00
корректировка на местоположение	0,00	0,00	0,00	0,00
Параметр: физическое состояние здания	принято как удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
корректировка на физическое состояние здания	0,00	0,00	0,00	0,00
Итоговая корректировка в % на каждый аналог:	5,00	5,00	4,00	11,00
Цена за удельную единицу после процентной корректировки, руб.:	16 905,00	16 905,00	12 507,19	15 318,00
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:				15 408,80
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:				184 905,60
Доля стоимости земли в стоимости домовладения (комплекса недвижимости), источник: данные Ассоциации «СтатРиелт», https://statrielt.ru/ :				0,29
Рыночная стоимость земельного участка занимаемого на праве собственности, руб.:				53 622,62
Рыночная стоимость здания без учета стоимости земельного участка, руб.:				131 282,98