



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.
27.11.2023 г.

Выписка из отчета №2711233508

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Здание, расположенное на земельном участке: назначение здания: Садовый дом, площадь здания: 20,4 кв.м, кадастровый номер здания: данные не предоставлены, право собственности не зарегистрировано, площадь участка: 978,0 кв.м., кадастровый номер участка: 19:03:052301:601, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование участка: Для ведения гражданами садоводства и огородничества, адрес: Республика Хакасия, Городской округ город Саяногорск, город Саяногорск, территория СНТ «Березовая роща», улица 1-я Полевая, Земельный участок 69, доля в праве: 100

Дата оценки: 27.11.2023г.

Общая информация

Заказчик	♦ Черных Анастасия Владимировна
Правообладатель	♦ Кучакова Татьяна Владимировна
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"> • 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%;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">Значение параметра</th> <th style="text-align: center;">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 дом</td> <td style="text-align: center;">назначение здания</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">20,4 кв.м</td> <td style="text-align: center;">площадь здания</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Право собственности не зарегистрировано</td> <td style="text-align: center;">кадастровый номер здания</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">978,0</td> <td style="text-align: center;">площадь участка</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">19:03:052301:601</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 ведения гражданами садоводства и огородничества</td> <td style="text-align: center;">разрешенное использование участка</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Республика Хакасия, Городской округ город Саяногорск, город Саяногорск, территория СНТ «Березовая роща», улица 1-я Полевая, Земельный участок 69</td> <td style="text-align: center;">адрес</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Деревянные</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 дом	назначение здания	20,4 кв.м	площадь здания	Право собственности не зарегистрировано	кадастровый номер здания	978,0	площадь участка	19:03:052301:601	кадастровый номер участка	Земли населенных пунктов	категория земель	Для ведения гражданами садоводства и огородничества	разрешенное использование участка	Республика Хакасия, Городской округ город Саяногорск, город Саяногорск, территория СНТ «Березовая роща», улица 1-я Полевая, Земельный участок 69	адрес	Деревянные	материал стен здания	100	доля в праве
Значение параметра	Наименование параметра																								
Здание, расположенное на земельном участке																									
Садовый дом	назначение здания																								
20,4 кв.м	площадь здания																								
Право собственности не зарегистрировано	кадастровый номер здания																								
978,0	площадь участка																								
19:03:052301:601	кадастровый номер участка																								
Земли населенных пунктов	категория земель																								
Для ведения гражданами садоводства и огородничества	разрешенное использование участка																								
Республика Хакасия, Городской округ город Саяногорск, город Саяногорск, территория СНТ «Березовая роща», улица 1-я Полевая, Земельный участок 69	адрес																								
Деревянные	материал стен здания																								
100	доля в праве																								



Дата оценки	♦ 27.11.2023г.
Результаты оценки, полученные при использовании:	♦ – доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 158 000 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	♦ 158 000 руб.(сто пятьдесят восемь тысяч)

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

158 000 руб.(сто пятьдесят 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			https://www.avito.ru/sayanogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._snt_dnp_2965643934	https://www.avito.ru/sayanogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._snt_dnp_1418318016	https://www.avito.ru/sayanogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._snt_dnp_1857412395
Цена продажи	руб.		45 000	80 000	40 000
Размер участка	кв. м.	978,00	1 000	1 500	600
Стоимость за сотку			45	53	67
Торг			предусмотрен	предусмотрен	предусмотрен
Корректировка на торг, %	%		-9,9	-9,9	-9,9
Скорректированная цена	руб./м ²		40,5	48,1	60,1
Условия рынка (время предложения)		Ноябрь 2023г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		40,5	48,1	60,1
Вид права		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		40,5	48,1	60,1
Местоположение		Республика Хакасия, Городской округ город Саяногорск, город Саяногорск, территория СНТ "Березовая роща", улица 1-я Полевая, Земельный участок 69	Республика Хакасия, Саяногорск, садоводческое товарищество Березовая Роща	Республика Хакасия, Саяногорск, садоводческое товарищество Березовая Роща, Полевая ул., 1	Республика Хакасия, Саяногорск, Вишнёвая ул.
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		40,5	48,1	60,1
Площадь участка	кв. м.	978,00	1 000	1 500	600
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./м ²		40,5	48,1	60,1



Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый участок	Объекты сравнения		
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Назначение участка		Земли населенных пунктов. Для ведения гражданами садоводства и огородничества	Земли населенных пунктов. Для ведения гражданами садоводства и огородничества	Земли населенных пунктов. Для ведения гражданами садоводства и огородничества	Земли населенных пунктов. Для ведения гражданами садоводства и огородничества
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	руб./м ²		40,5	48,1	60,1
Выводы:					
Стоимость объекта	руб./м ²	49,6			
Стоимость объекта	руб.	48 000			



Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		https://www.avito.ru/sayanogorsk/doma_dachi_kottedzhi/dacha_15_m_na_uchastke_8_sot._2923938995	https://www.avito.ru/sayanogorsk/doma_dachi_kottedzhi/dacha_50_m_na_uchastke_15_sot._3090220002	https://www.avito.ru/sayanogorsk/doma_dachi_kottedzhi/dacha_20_m_na_uchastke_6_sot._2344217637
Стоимость (предложения) продажи		130 000	400 000	150 000
Стоимость 1м ²		8 667	8 000	7 500
Корректировка на торг, %		-9,90	-9,90	-9,90
Скорректированная стоимость, руб.		117 130	360 400	135 150
Земельный участок, кв. м.	978	800	1 500	600
Корректировка на площадь з.у., руб.		-39 644	-74 333	-29 733
Скорректированная стоимость, руб.		77 486	286 068	105 417
Стоимость 1м ²		5 166	5 721	5 271
Адрес	Республика Хакасия, Городской округ город Саяногорск, город Саяногорск, территория СНТ "Березовая роща", улица 1-я Полевая, Земельный участок 69	Республика Хакасия, Саяногорск, садоводческое товарищество Березовая Роща	Республика Хакасия, Саяногорск, садоводческое некоммерческое товарищество Янтарный Ключ	Республика Хакасия, Саяногорск, садоводческое некоммерческое товарищество Янтарный Ключ
Корректировка на местоположение, %		0,00	0,00	0,00
Время продажи (предложения)	Ноябрь 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	20,4*	15,0	50,0	20,0
Корректировка на площадь, %		0,00	0,00	0,00
Техническое состояние	Удовлетворительное состояние, вид отделки - требуется косметический ремонт	Удовлетворительное состояние, вид отделки - требуется косметический ремонт	Удовлетворительное состояние, вид отделки - требуется косметический ремонт	Удовлетворительное состояние, вид отделки - требуется косметический ремонт
Корректировка на наличие/отсутствие внутренней отделки, руб./кв.м		0	0	0
Наличие мебели	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка на дополнительные улучшения/мебель, %		0,00	0,00	0,00
Материал стен	Деревянные	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
Баня/надворные постройки	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Корректировка на наличие/отсутствие бани, %		0	0	0
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



<i>Показатели</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог 1</i>	<i>Аналог 2</i>	<i>Аналог 3</i>
Сумма всех корректировок, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость объектов-аналогов, 1м ² руб.		5 166	5 721	5 271
Скорректированная стоимость объекта оценки, 1м ² руб.	5 386			
Рыночная стоимость улучшений без учета стоимости з.у., руб.	110 000,00			
Рыночная стоимость земельного участка (Таблица 1), руб.	48 000			
Рыночная стоимость объекта оценки с учетом стоимости улучшений и земельного участка, руб.	158 000			

* Принято со слов заказчика