



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.
11.12.2023.

Выписка из отчета №1112230899

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Здание, расположенное на земельном участке: назначение здания: объект незавершенного строительства, площадь здания данные не предоставлены, кадастровый номер данные не предоставлены, площадь участка: 1083,0 кв.м., кадастровый номер участка: 64:40:042001:481, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование участка: Для ведения гражданами садоводства и огородничества, адрес: Саратовская область, г. Балаково, садоводческое товарищество «Сельский строитель», квартал 8, участок 24, доля в праве: 100
Дата оценки: 11.12.2023г.

Общая информация

Заказчик	♦ Мякишкова Юлия Николаевна
Правообладатель	♦ Брыкало Николай Александрович
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 членстве №1538 от 20.12.2022 г.



	<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 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 СЭСИС № 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	◆ [Здание, расположенное на земельном участке	
		Значение параметра	Наименование параметра
		Объект незавершенного строительства	назначение здания
		Данные не предоставлены	площадь здания
		Данные не предоставлены	кадастровый номер здания
		1083,0	площадь участка
		64:40:042001:481	кадастровый номер участка
		Земли населенных пунктов	категория земель
		Для ведения гражданами садоводства и огородничества	разрешенное использование участка
		Саратовская область, г. Балаково, садоводческое товарищество «Сельский строитель», квартал 8, участок 24	адрес
		Шлакоблок	материал стен здания



	100	доля в праве
	Согласно предоставленным фото здание находится в ветхо-аварийном состоянии, разрушено, рыночной стоимости в соответствии со ст.3 № 135-ФЗ не имеет, оказывает влияние на итоговую стоимость земельного участка	Примечание
Дата оценки	♦ 11.12.2023г.	
Результаты оценки, полученные при использовании:	♦ – доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 383 000 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	♦ 383 000 руб.(триста восемьдесят три тысячи)	

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

383 000 руб.(триста восемьдесят три тысячи)

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/balakovo/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot._snt_dnp_2953548792	https://www.avito.ru/balakovo/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot._snt_dnp_3858589713	https://www.avito.ru/balakovo/zemelnye_uchastki/uchastok_54_sot._snt_dnp_3731233121
Цена продажи	руб.		230 000	450 000	260 000
Размер участка	кв. м.	1 083,00	700	900	540
Стоимость за сотку			329	500	481
Торг			предусмотрен	предусмотрен	предусмотрен
Корректировка на торге, %	%		-9,9	-9,9	-9,9
Скорректированная цена	руб./м ²		296,0	450,5	433,8
Условия рынка (время предложения)		Декабрь 2023	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		296,0	450,5	433,8
Вид права		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		296,0	450,5	433,8
Местоположение		Саратовская область, г. Балаково, садоводческое товарищество "Сельский строитель", квартал 8, участок 24	Саратовская область, Балаковский р-н, муниципальное образование Балаково, Балаково, СТ Волжские Зори, 3-й пр.	Саратовская область, Балаковский р-н, муниципальное образование Балаково, Балаково, СНТ имени П.А. Столыпина, Смоленская улица	Саратовская область, Балаковский р-н, Быково-Отрогское муниципальное образование, с. Ивановка (пригород Балаково), Большая Садовая ул.
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		296,0	450,5	433,8
Площадь участка	кв. м.	1 083,00	700	900	540
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./м ²		296,0	450,5	433,8



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		296,0	450,5	433,8
Выводы:					
Стоимость объекта	руб./м ²	393,5			
Стоимость объекта	руб.	426 000			
Корректировка на снос ветхих строений/сооружений	руб.	0,90			
Стоимость объекта с учетом корректировки на снос ветхих строений/сооружений	руб.	383 000			