



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.
12.10.2023 г.

Выписка из отчета № 1210231287

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок: общая площадь: 480 кв.м, доля в праве: 1/2,
адрес: Новгородская обл., р-н Новгородский, СДТ Золотая Осень, массив 4, уч.31,
категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование:
для садоводства, кадастровый номер: 53:11:0811301:31.
Дата оценки: 12.10.2023 г.

Общая информация

Заказчик	♦ Стоян Роман Сергеевич
Правообладатель	♦ Тимофеев Юрий Сергеевич
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 №221900-035-000017 сроком действия с 29.09.2022 по 28.09.2023 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.• Высшее техническое образование, окончил Челябинскую государственную агроинженерную академию, квалификация – инженер.• Высшее юридическое, окончил Южно-Уральский государственный университет, квалификация – бакалавр.



	<ul style="list-style-type: none">• 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	♦	Наименование параметра	Значение параметра
		Земельный участок	
		адрес	Новгородская обл., р-н Новгородский, СДТ Золотая Осень, массив 4, уч.31
		общая площадь	480 кв.м
		категория земель	земли сельскохозяйственного назначения
		разрешенное использование	для садоводства
		кадастровый номер	53:11:0811301:31
		доля в праве	1/2
Дата оценки	♦ 12.10.2023 г.		
Результаты оценки, полученные при использовании:	♦ – доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 112 992,00 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	♦ 112 992,00 руб. (сто двенадцать тысяч девятьсот девяносто два рубля ноль копеек)		



Итоговая рыночная стоимость 1/2 доли в праве на объект оценки	♦ 56 496,00 руб. (пятьдесят шесть тысяч четыреста девяносто шесть рублей ноль копеек)
---	---

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 12.10.2023 г. составляет:

112 992,00 руб.

(сто двенадцать тысяч девятьсот девяносто два рубля ноль копеек),

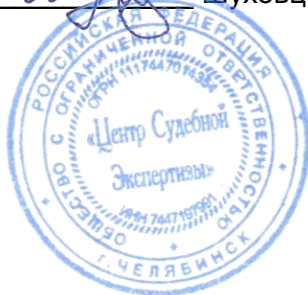
включая стоимость 1/2 доли в праве на объект оценки:

56 496,00 руб.

(пятьдесят шесть тысяч четыреста девяносто шесть рублей ноль копеек).

Оценщик: _____

Шуховцев Кирилл Вячеславович





Приложение. Расчетная таблица.

Земельный участок				
Описание объекта оценки	Земельный участок: адрес: Новгородская обл., р-н Новгородский, СДТ Золотая Осень, массив 4, уч.31, общая площадь: 480 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для садоводства, кадастровый номер: 53:11:0811301:31, доля в праве: 1/2.			
Параметры и корректировки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Информация о предложениях объектов-аналогов				
Дата предложения	Дата оценки: 12.10.2023 г.	12.10.2023 г.	12.10.2023 г.	12.10.2023 г.
Ссылка на объявление:		https://novgorod.cian.ru/sale/suburban/269908292/	https://novgorod.cian.ru/sale/suburban/290713087/	https://www.avito.ru/velikiy_novgorod/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot_snt_dnp_3201049732
Цена предложения, руб.:		190 000,00	440 000,00	250 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
Параметр: адрес	Новгородская обл., р-н Новгородский, СДТ Золотая Осень, массив 4, уч.31	Новгородская обл., Новгородский р-н, Ермолинское с/п, № 4 садоводческий массив, СТ Мичуринец	Новгородская обл., Новгородский р-н, Ермолинское с/п, № 4 садоводческий массив, ТОС Дубовая Горка	Новгородская обл., Новгородский р-н, Ермолинское с/п, садоводческий массив № 4, СТ Ромашка-4
Параметр: общая площадь, кв.м	480	700	1500	800
Параметр: категория земель	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения
Параметр: разрешенное использование	для садоводства	для садоводства	для садоводства	для садоводства
Корректировки				
Корректировка на уторговывание, %:		19,50	19,50	19,50
Цена после уторговывания, руб.:		152 950,00	354 200,00	201 250,00
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	480	700	1500	800
Цена за удельную единицу, руб.:		218,50	236,13	251,56
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:				235,40
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:				112 992,00
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:				112 992,00