



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.
21.11.2023 г.

Выписка из отчета №2111232921

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Здание, расположенное на земельном участке: площадь здания: 30,3 кв.м, кадастровый номер здания: 71:01:020206:343, площадь участка: 500 кв.м, кадастровый номер участка: 71:01:020209:274, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование участка: Для ведения садоводства, адрес: Тульская область, р-н Алексинский, с Бунырево, снт Надежда, сооружение строен.8.

Дата оценки: 21.11.2023 г.

Общая информация

Заказчик	♦ Королева Евгения Леонидовна
Правообладатель	♦ Никифоров Александр Васильевич, Никифоров Алексей Васильевич, Никифоров Василий Михайлович
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.• Высшее техническое образование, окончил Челябинскую государственную агроинженерную академию, квалификация – инженер.



	<ul style="list-style-type: none"> • 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	
		площадь здания	30,3 кв.м
		кадастровый номер здания	71:01:020206:343
		площадь участка	500 кв.м
		кадастровый номер участка	71:01:020209:274
		категория земель	земли сельскохозяйственного назначения
		разрешенное использование участка	Для ведения садоводства
		адрес	Тулльская область, р-н Алексинский, с Бунырево, снт Надежда, сооружение строен.8
		физическое состояние здания	принято как удовлетворительное
материал стен здания	Смешанные		
Дата оценки	♦	21.11.2023 г.	
Результаты оценки, полученные при использовании:	♦	– доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 322 597,74 руб. – затратного подхода: не применялся	
Согласование	♦	Не требуется в связи с использованием только одного подхода к	



результатов	оценке
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки	♦ 322 597,74 руб. (триста двадцать две тысячи пятьсот девяносто семь рублей семьдесят четыре копейки)
Итоговая рыночная стоимость 1/3 доли в праве на объект оценки	♦ 107 532,58руб. (сто семь тысяч пятьсот тридцать два рубля пятьдесят семь копеек)

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 21.11.2023 г. составляет:

322 597,74 руб.
(триста двадцать две тысячи пятьсот девяносто семь рублей семьдесят четыре копейки),

включая стоимость 1/3 доли в праве на объект оценки:

107 532,58 руб.
(сто семь тысяч пятьсот тридцать два рубля пятьдесят семь копеек)

В том числе:

Рыночная стоимость здания, площадь здания: 30,3 кв.м, кадастровый номер здания: 71:01:020206:343, адрес: Тульская область, р-н Алексинский, с Бунырево, снт Надежда, сооружение строен.8, составляет:

76 348,13 (семьдесят шесть тысяч триста сорок восемь рублей тринадцать копеек);

Рыночная стоимость земельного участка, площадь участка: 500 кв.м, кадастровый номер участка: 71:01:020209:274, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование участка: Для ведения садоводства, составляет:

31 184,45 (тридцать одна тысяча сто восемьдесят четыре рубля сорок пять копеек).

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





Приложение. Расчетная таблица.

Здание, расположенное на земельном участке				
Описание объекта оценки	Здание, расположенное на земельном участке: площадь здания: 30,3 кв.м, кадастровый номер здания: 71:01:020206:343, площадь участка: 500 кв.м, кадастровый номер участка: 71:01:020209:274, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование участка: Для ведения садоводства, адрес: Тульская область, р-н Алексинский, с Бунырево, снт Надежда, сооружение строен.8.			
Параметры и корректировки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Информация о предложениях объектов-аналогов				
Дата предложения	Дата оценки: 21.11.2023 г.	12.11.2023 г.	05.11.2023 г.	24.10.2023 г.
Ссылка на объявление:		https://www.avito.ru/aleksin/doma_dachi_kottedzhi/dacha_30_m_na_uchastke_6_sot._10206266	https://www.avito.ru/aleksin/doma_dachi_kottedzhi/dacha_30_m_na_uchastke_52_sot._3493401	https://www.avito.ru/aleksin/doma_dachi_kottedzhi/dacha_36_m_na_uchastke_6_sot._25554326
		16	471	90
Цена предложения, руб.:		330 000,00	250 000,00	500 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
Параметр: площадь здания, кв.м	30,3	30	30	36
Параметр: площадь участка	500	600	250	600
Параметр: категория земель	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения
Параметр: разрешенное использование участка	Для ведения садоводства	Для ведения садоводства	Для ведения садоводства	Для ведения садоводства
Параметр: адрес	Тульская область, р-н Алексинский, с Бунырево, снт Надежда, сооружение строен.8	Тульская область, муниципальное образование Алексин, СНТ Надежда	Тульская область, муниципальное образование Алексин, д. Большое Шелепино, Тихая ул., СНТ «Урожайное-174»	Тульская область, Алексин, садоводческое товарищество Ока
Корректировки				
Корректировка на уторговывание, %:		8,00	8,00	8,00
Цена после уторговывания, руб.:		303 600,00	230 000,00	460 000,00
Удельные единицы по	30,3	30	30	36



параметру площадь здания, кв.м				
Цена за удельную единицу, руб.:		10 120,00	7 666,67	12 777,78
Параметры, корректируемые по каждому объекту-аналогу в %				
корректировка на площадь здания (фактор масштаба)		0,00	0,00	3,00
корректировка на площадь участка (фактор масштаба)		4,00	1,00	4,00
корректировка на местоположение		0,00	0,00	0,00
Параметр: физическое состояние здания	принято как удовлетворительное	принято как удовлетворительное	принято как удовлетворительное	принято как удовлетворительное
корректировка на физическое состояние здания		0,00	0,00	0,00
Параметр: материал стен здания	Смешанные	Смешанные	Смешанные	Смешанные
корректировка на материал стен здания		0,00	0,00	0,00
Итоговая корректировка в % на каждый аналог:		4,00	1,00	7,00
Цена за удельную единицу после процентной корректировки, руб.:		10 524,80	7 743,34	13 672,22
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:				10 646,79
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:				322 597,74
Стоимость 1/3 доли в праве на объект, руб.:				107 532,58
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.:				31 184,45
Рыночная стоимость здания без учета стоимости земельного участка, руб.:				76 348,13