



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.  
19.01.2024 г.

## Выписка из отчета №1901241318

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Здание, расположенное на земельном участке: назначение здания: жилое строение без права регистрации проживания, площадь здания: 30 кв.м, кадастровый номер здания: 26:12:031308:412, площадь участка: 300 кв.м, кадастровый номер участка: 26:12:031308:142, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование участка: Для ведения гражданами садоводства и огородничества, адрес: Ставропольский край, г Ставрополь, СТ "Берёзка", Полевая 24, доля в праве: 100.  
Дата оценки: 19.01.2024 г.

### Общая информация

Заказчик	♦ Королева Евгения Леонидовна
Правообладатель	♦ Назаренко Владимир Викторович
Особенности проведения осмотра	♦ Осмотр не производился, фотоматериалы предоставлены заказчиком.
Исполнитель	♦ ООО «Центр Судебной Экспертизы» <ul style="list-style-type: none"><li>• ОГРН 1117447014354, ИНН 7447197991</li><li>• Адрес регистрации: 454048, г. Челябинск, ул. Яблочкина, д. 3, пом. 1, каб. 2</li><li>• Адрес для корреспонденции: 454014, г. Челябинск, ул. Ворошилова, д. 35, оф. 3-1</li><li>• 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.</li><li>• 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).</li><li>• ООО «Центр Судебной Экспертизы» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.</li><li>• Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящей выписке из отчета об оценке.</li></ul>
Оценщик	♦ Шуховцев Кирилл Вячеславович <ul style="list-style-type: none"><li>• 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.</li><li>• 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</li></ul>



	<p>5 000 000 рублей.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Высшее техническое образование, окончил Челябинскую государственную агроинженерную академию, квалификация – инженер.</li><li>• Высшее юридическое, окончил Южно-Уральский государственный университет, квалификация – бакалавр.</li><li>• Диплом о профессиональной переподготовке 743100168174 от 30.04.2020 г., выдан ФГБОУ ВО "Челябинский государственный университет" 08.10.2020 г.</li><li>• Стаж работы в оценочной деятельности 7 лет.</li><li>• Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» № 034549-2 сроком действия с 11.11.2022 по 11.11.2025 г.</li><li>• Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 034548-1 сроком действия с 11.11.2022 по 11.11.2025 г.</li><li>• Диплом о профессиональной переподготовке по направлению «Судебная оценочная экспертиза», выдан ЧОУ ДПО "Открытая академия профессионального образования", 2023 год, эксперт-оценщик.</li><li>• Сертификат соответствия судебного эксперта » НИИ СЭИС № РОСС RU.32147.04БРЕ0.01.21969 по направлению «Судебная оценочная экспертиза».</li><li>• 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.</li><li>• 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.</li><li>• 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.</li><li>• Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящей выписке из отчета об оценке.</li></ul>
--	--

### Основные факты и выводы

<b>Объект оценки</b>	◆	<b>Наименование параметра</b>	<b>Значение параметра</b>
		<b>Здание, расположенное на земельном участке</b>	
		назначение здания	жилое строение без права регистрации проживания
		площадь здания	30 кв.м
		кадастровый номер здания	26:12:031308:412
		площадь участка	300 кв.м
		кадастровый номер участка	26:12:031308:142
		категория земель	земли населенных пунктов
		разрешенное использование участка	Для ведения гражданами садоводства и огородничества
		адрес	Ставропольский край, г Ставрополь, СТ "Берёзка", Полевая 24
		материал стен здания	Из прочих материалов
		доля в праве	100
<b>Дата оценки</b>	◆ 19.01.2024 г.		



Результаты оценки, полученные при использовании:	♦ – доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 724 638,00 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	♦ <b>724 638,00 руб. (семьсот двадцать четыре тысячи шестьсот тридцать восемь рублей ноль копеек)</b>

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 19.01.2024 г. составляет:

**724 638,00 руб.**

***(семьсот двадцать четыре тысячи шестьсот тридцать восемь рублей ноль копеек)***

**В том числе, стоимость здания**

420 290,04 руб. (четыреста двадцать тысяч двести девяносто рублей четыре копейки).

**Стоимость земельного участка**

304 347,96 руб. (триста четыре тысячи триста сорок семь рублей девяносто шесть копеек).

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





## Приложение. Расчетная таблица.

Здание, расположенное на земельном участке				
<b>Описание объекта оценки</b>	Здание, расположенное на земельном участке: назначение здания: жилое строение без права регистрации проживания, площадь здания: 30 кв.м, кадастровый номер здания: 26:12:031308:412, площадь участка: 300 кв.м, кадастровый номер участка: 26:12:031308:142, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование участка: Для ведения гражданами садоводства и огородничества, адрес: Ставропольский край, г Ставрополь, СТ "Берёзка", Полевая 24, доля в праве: 100.			
<b>Параметры и корректировки</b>	<b>Объект оценки</b>	<b>Объект аналог №1</b>	<b>Объект аналог №2</b>	<b>Объект аналог №3</b>
Информация о предложениях объектов-аналогов				
<b>Дата предложения</b>	Дата оценки: 19.01.2024 г.	09.01.2024 г.	23.12.2023 г.	16.01.2024 г.
<b>Ссылка на объявление:</b>		<a href="https://www.avito.ru/stavropol/doma_dachi_kotte_dzhi/dom_28_m_na_uchastke_55_sot._3371617011">https://www.avito.ru/stavropol/doma_dachi_kotte_dzhi/dom_28_m_na_uchastke_55_sot._3371617011</a>	<a href="https://www.avito.ru/stavropol/doma_dachi_kotte_dzhi/dacha_20_m_na_uchastke_6_sot._2437722073">https://www.avito.ru/stavropol/doma_dachi_kotte_dzhi/dacha_20_m_na_uchastke_6_sot._2437722073</a>	<a href="https://www.avito.ru/stavropol/doma_dachi_kotte_dzhi/dom_21_m_na_uchastke_6_sot._3644199825">https://www.avito.ru/stavropol/doma_dachi_kotte_dzhi/dom_21_m_na_uchastke_6_sot._3644199825</a>
<b>Телефон продавца:</b>		89186603123	89682747234	89887011491
<b>Цена предложения, руб.:</b>		700 000,00	550 000,00	650 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
<b>Параметр: площадь здания, кв.м</b>	30	28	20	21
<b>Параметр: площадь участка</b>	300	550	600	600
<b>Параметр: категория земель</b>	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
<b>Параметр: разрешенное использование участка</b>	Для ведения гражданами садоводства и огородничества	снт	снт	снт
<b>Параметр: адрес</b>	Ставропольский край, г Ставрополь, СТ "Берёзка", Полевая 24	Ставропольский край, Ставрополь, садовое товарищество Садовод, 5-я линия	Ставропольский край, Ставрополь, садовое товарищество Ветерок	Ставропольский край, Ставрополь, садовое товарищество Водник, 73
Корректировки				
<b>Корректировка на уторговывание, %:</b>		12,00	12,00	12,00
<b>Цена после уторговывания, руб.:</b>		616 000,00	484 000,00	572 000,00
<b>Удельные единицы по</b>	30	28	20	21



параметру площадь здания, кв.м			
Цена за удельную единицу, руб.:	22 000,00	24 200,00	27 238,10
<b>Параметры, корректируемые по каждому объекту-аналогу в %</b>			
корректировка на площадь здания (фактор масштаба)	0,00	-2,00	-1,80
Итоговая корректировка в % на каждый аналог:	0,00	-2,00	-1,80
Цена за удельную единицу после процентной корректировки, руб:	22 000,00	23 716,00	26 747,81
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:			24 154,60
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:			724 638,00
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:			24 154,60
Рыночная стоимость земельного участка в стоимости домовладения, руб. (42% согласно данным <a href="https://statrielt.ru">https://statrielt.ru</a> ), руб.			304 347,96
Рыночная стоимость дома без стоимости земельного участка, руб.			420 290,04