



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.
14.11.2023 г.

Выписка из отчета №1411231285

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Здание, расположенное на земельном участке: назначение здания: Нежилое здание, площадь здания: 66,4 кв.м, кадастровый номер здания: 31:08:1004001:125, площадь участка: 425,0 кв.м., кадастровый номер участка: 31:08:1004001:73, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование участка: Для ведения личного подсобного хозяйства, адрес: Белгородская обл., м.р-н Чернянский, с.п. Андреевское, х. Новоселовка, ул. Центральная, д. 4, доля в праве: 1/5

Дата оценки: 23.06.2023г.

Общая информация

Заказчик	♦ Шелестов Дмитрий Юрьевич
Правообладатель	♦ Горборукова Марина Сергеевна
Особенности проведения осмотра	♦ Не проводился
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



	<p>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%; border-collapse: collapse;"> <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;">Нежилое здание</td> <td style="text-align: center;">назначение здания</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">66,4 кв.м</td> <td style="text-align: center;">площадь здания</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">31:08:1004001:125</td> <td style="text-align: center;">кадастровый номер здания</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">425,0</td> <td style="text-align: center;">площадь участка</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">31:08:1004001:73</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 личного подсобного хозяйства</td> <td style="text-align: center;">разрешенное использование участка</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Белгородская обл., м.р-н Чернянский, с.п. Андреевское, х. Новоселовка, ул. Центральная, д. 4</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;">1/5</td> <td style="text-align: center;">доля в праве</td> </tr> </tbody> </table>	Значение параметра	Наименование параметра	Здание, расположенное на земельном участке		Нежилое здание	назначение здания	66,4 кв.м	площадь здания	31:08:1004001:125	кадастровый номер здания	425,0	площадь участка	31:08:1004001:73	кадастровый номер участка	Земли населенных пунктов	категория земель	Для ведения личного подсобного хозяйства	разрешенное использование участка	Белгородская обл., м.р-н Чернянский, с.п. Андреевское, х. Новоселовка, ул. Центральная, д. 4	адрес	Деревянные	материал стен здания	1/5	доля в праве
Значение параметра	Наименование параметра																								
Здание, расположенное на земельном участке																									
Нежилое здание	назначение здания																								
66,4 кв.м	площадь здания																								
31:08:1004001:125	кадастровый номер здания																								
425,0	площадь участка																								
31:08:1004001:73	кадастровый номер участка																								
Земли населенных пунктов	категория земель																								
Для ведения личного подсобного хозяйства	разрешенное использование участка																								
Белгородская обл., м.р-н Чернянский, с.п. Андреевское, х. Новоселовка, ул. Центральная, д. 4	адрес																								
Деревянные	материал стен здания																								
1/5	доля в праве																								
Дата оценки	♦ 23.06.2023г.																								



Результаты оценки, полученные при использовании:	♦ – доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 469 000 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	♦ 406 000 руб.(четыреста шесть тысяч)
Итоговая величина рыночной стоимости 1/5 доли объекта оценки на дату оценки	♦ 81 000 руб.(восемьдесят одна тысяча)

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

406 000 руб.(четыреста шесть тысяч)

Из них стоимость 1/5 доли

81 000 руб.(восемьдесят одна тысяча)

Оценщик:  _____ Шушовцев 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/belgorodskaya_oblast_alekseevka/zemelnye_uchastki/uchastok_41sot_izhs_2351841520	https://www.avito.ru/belgorodskaya_oblast_alekseevka/zemelnye_uchastki/uchastok_22sot_izhs_2076099609	https://www.avito.ru/belgorodskaya_oblast_alekseevka/zemelnye_uchastki/uchastok_38sot_izhs_2580405137
Цена продажи	руб.		260 000	120 000	300 000
Размер участка	кв. м.	425,00	4 100	2 200	3 800
Стоимость за сотку			63	55	79
Торг			предусмотрен	предусмотрен	предусмотрен
Корректировка на торг, %	%		-9,9	-9,9	-9,9
Скорректированная цена	руб./м ²		57,1	49,1	71,1
Условия рынка (время предложения)		Июнь 2023г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		57,1	49,1	71,1
Вид права		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		57,1	49,1	71,1
Местоположение		Белгородская обл., м.р-н Чернянский, с.п. Андреевское, х. Новоселовка, ул. Центральная, д. 4	Белгородская область, Алексеевский г.о., хутор Сидоркин	Белгородская область, Алексеевский г.о., с. Мухоудеровка, Молодёжная ул.	Белгородская область, Алексеевский г.о., хутор Покладов, Речная ул., 11
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		57,1	49,1	71,1
Площадь участка	кв. м.	425,00	4 100	2 200	3 800
Корректировка	%		9,00	2,00	9,00



Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый участок	Объекты сравнения		
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Скорректированная цена	руб./м ²		62,3	50,1	77,5
Назначение участка		Земли населенных пунктов. Для ведения личного подсобного хозяйства	Земли населенных пунктов. Для ведения личного подсобного хозяйства	Земли населенных пунктов. Для ведения личного подсобного хозяйства	Земли населенных пунктов. Для ведения личного подсобного хозяйства
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	руб./м ²		62,3	50,1	77,5
Выводы:					
Стоимость объекта	руб./м ²	63,3			
Стоимость объекта	руб.	27 000			
Стоимость 1/5 доли объекта	руб.	5 000			



Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		https://www.avito.ru/belgorodskaya_oblast_alekseevka/doma_dachi_kottedzhi/dom_68m_na_uchastke_30sot._2526169179	https://www.avito.ru/belgorodskaya_oblast_alekseevka/doma_dachi_kotte_dzhi/dom_548_m_na_uchastke_29_s_ot._2517711075	https://www.avito.ru/belgorodskaya_oblast_alekseevka/doma_dachi_kottedzhi/dom_35m_na_uchastke_35sot._2492566697
Стоимость (предложения) продажи		650 000	650 000	400 000
Стоимость 1м ²		11 861	9 559	11 429
Корректировка на торг, %		-9,90	-9,90	-9,90
Скорректированная стоимость, руб.		585 650	585 650	360 400
Земельный участок, кв. м.	425,0	2 900	3 000	3 500
Корректировка на площадь з.у., руб.		-183 609	-189 941	-221 597
Скорректированная стоимость, руб.		402 041	395 709	138 803
Стоимость 1м ²		7 337	5 819	3 966
Адрес	Белгородская обл., м.р-н Чернянский, с.п. Андреевское, х. Новоселовка, ул. Центральная, д. 4	Белгородская область, Алексеевский г.о., хутор Бабичев, Луговая ул., 1	Белгородская область, Алексеевский г.о., с. Луценково	Белгородская область, Алексеевский г.о., с. Ковалёво
Корректировка на местоположение, %		0,00	0,00	0,00
Время продажи (предложения)	Июнь 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
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



Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь , м ²	66,4	54,8	68,0	35,0
Корректировка на площадь, %		0,00	0,00	0,00
Материал стен	Из прочих материалов	Брус	Кирпич	Бревно
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
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
Сумма всех корректировок, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость объектов-аналогов, 1м ² руб.		7 337	5 819	3 966
Скорректированная стоимость объекта оценки, 1м ² руб.	5 707			
Рыночная стоимость улучшений без учета стоимости з.у., руб.	379 000,00			
Рыночная стоимость земельного участка (Таблица 1), руб.	27 000			
Рыночная стоимость объекта оценки с учетом стоимости улучшений и земельного участка, руб.	406 000			
Рыночная стоимость 1/5 доли объекта оценки без учета стоимости з.у., руб.	76 000,00			
Рыночная стоимость 1/5 доли земельного участка, руб.	5 000			
Рыночная стоимость 1/5 доли объекта оценки с учетом стоимости земельного участка, руб.	81 000			