



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.
09.02.2023г.

Выписка из отчета №0902230873

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Садовый дом, расположенный на земельном участке: назначение здания: нежилое, площадь здания: 21,1 кв.м, кадастровый номер здания: 02:61:011702:1687, площадь участка: 608 кв.м, кадастровый номер участка: 02:61:011702:607, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование участка: Для ведения гражданами садоводства и огородничества, адрес: Республика Башкортостан, г.Сибай, Сад №11, квартал 6, уч.2, доля в праве: 100.

Сведения об оценщике

ФИО	Шуховцев Кирилл Вячеславович
Номер контактного телефона	88005501092
Почтовый адрес	454014, г. Челябинск, ул. Ворошилова, дом 35, офис 3-1
Адрес электронной почты	expertall@mail.ru
Информация о членстве в СРО	Ассоциация «МСО»
Сведения о квалификационных аттестатах оценщика	По направлению "Оценка недвижимости", №034548-1 от 11.11.2022г. По направлению "Оценка движимого имущества", №034549-2 от 11.11.2022г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис №221900-035-000022 от 25.11.2022г., срок действия полиса: 01.12.2022 - 30.11.2023гг.

Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Организационно-правовая форма	общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью "Центр Судебной Экспертизы"
ОГРН, дата присвоения ОГРН	1117447014354, 22.09.2011г.
Место нахождения	454048, Челябинская обл, Челябинск г, Яблочкина ул, дом № 3, помещение 1, кабинет 2
Сведения о страховании ответственности	Полис №221900-035-000017, выданный ПАО "САК "ЭНЕРГОГАРАНТ" 06.09.2022г., срок действия полиса: 29.09.2022 - 28.09.2023гг.

Сведения о заказчике и правообладателе объекта оценки

Заказчик	Шелестов Дмитрий Юрьевич
Правообладатель	Абдуллина Закия Сагадатовна

Основные параметры объекта оценки

Наименование параметра	Значение параметра
Здание, расположенное на земельном участке	
назначение здания	нежилое
площадь здания	21,1 кв.м
кадастровый номер здания	02:61:011702:1687
площадь участка	608 кв.м
кадастровый номер участка	02:61:011702:607
категория земель	земли населенных пунктов
разрешенное использование участка	Для ведения гражданами садоводства и огородничества
адрес	Республика Башкортостан, г.Сибай, Сад №11, квартал 6, уч.2
материал стен здания	кирпичные
доля в праве	100

Особенности проведения осмотра

Осмотр не производился, фотоматериалы предоставлены заказчиком.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

- доходным подходом, руб.: 0,00
- сравнительным подходом, руб.: 184 700,00 руб.
- затратным подходом, руб.: 0,00

Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость объекта оценки, руб.: **184 700,00 руб.**

Результатом оценки является величина рыночной стоимости объекта оценки, определенная по состоянию на 09.02.2023г. в размере:

184 700,00 руб. (Сто восемьдесят четыре тысячи семьсот рублей ноль копеек).

В том числе, стоимость садового дома

106 200,00 руб. (Сто шесть тысяч двести рублей ноль копеек).

Стоимость земельного участка

78 500,00 (Семьдесят восемь тысяч пятьсот рублей ноль копеек).

Оценщик: _____ Шуховцев Кирилл Вячеславович



Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-salavat-4485021106	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-salavat-6328479378	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-beloretsk-4450143614
Контактные данные		89173503443	89656619121	89178006055
Цена предложения, руб.		100 000,00	180 000,00	70 000,00
Площадь, кв.м.	608,00	600,00	1 200,00	600,00
Торг, %		-7,0	-7,0	-7,0
Скорректированная стоимость, руб.		93 000,00	167 400,00	65 100,00
Скорректированная стоимость за 1 кв.м., руб.		155,00	139,50	108,50
Корректировка на дату объявления	09.02.2023.	29.01.2023.	03.02.2023.	06.02.2023.
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0
Категория земель	Земли населенных пунктов, для ведения гражданами садоводства и огородничества	снт	снт	снт
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0
Местоположение земельного участка	респ Башкортостан, г Сибай, Сад 11, квартал 6, участок 2	Республика Башкортостан, Салават, садовое некоммерческое товарищество № 28, Салават, Башкортостан	Республика Башкортостан, Стерлитамакский район, садоводческое некоммерческое товарищество Майское, 2-й проезд,	Республика Башкортостан, Белорецк, коллективный сад № 16 Уралочка, Белорецк, Башкортостан
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0
Дополнительные улучшения		Строение	Нет данных	Нет данных
Корректировка, %		-10,0	0,0	0,0
Площадь участка	608,00	600,00	1 200,00	600,00
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0
Итоговое корректирующее значение, %		-10,0	0,0	0,0
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб		139,50	139,50	108,50
Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб	129,17			
Стоимость объекта оценки, руб	78 533,33			
Стоимость объекта оценки (округленно), руб	78 500,00			

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		https://www.avito.ru/sibay/doma_dachi_kottedzhi/dacha_28m_na_uchastke_6sot_2713615011	https://ufa.move.ru/objects/prodaetsya_2-komnatnaya_dom_dacha_ploshchadyu_15_kvm_ploshchadyu_4_sotok_bashkortostan_beloreckiy_beloreck_kollektivnyy_sad_7_beloreckogo_metallurgiche_689214_0583/	https://www.domofond.ru/dom-na-prodazhu-sterlitamak-6226029451
Контактные данные		89821906598	89871035042	89870428187
Цена предложения, руб.		200 000,00	140 000,00	245 000,00
Торг, %		-4,0	-4,0	-4,0

Скорректированная стоимость, руб.		192 000,00	134 400,00	235 200,00
Общая площадь, кв.м.	21,1	28	15	24
Площадь земельного участка, кв.м.	608	600,00	400,00	800,00
Корректировка на площадь земельного участка, руб		-77 500,00	-51 666,67	-103 333,33
Скорректированная стоимость, руб.		114 500,00	82 733,33	131 866,67
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		4 089,29	5 515,56	5 494,44
Дата оценки / Дата продажи (предложения)	09.02.2023.	28.01.2023	09.02.2023	08.02.2023
Коорректировка, %		0,0	0,0	0,0
Местоположение	Республика Башкортостан, г.Сибай, Сад №11, квартал 6, уч.2	Республика Башкортостан, Сибай, коллективный сад № 6	Республика Башкортостан, Белорецкий район, Белорецк	Республика Башкортостан, Стерлитамакский район, садоводческое некоммерческое товарищество Брусничка,
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0
Материал стен	Кирпичные	Кирпич	Нет данных	Кирпич
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0
Общая площадь (фактор масштаба), кв.м.	21,1	28	15	24
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0
Отопление	Нет данных	Нет данных	Нет данных	Нет данных
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0
Водоснабжение	Нет данных	Нет данных	Нет данных	Нет данных
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0
Канализация	Нет данных	Нет данных	Нет данных	Нет данных
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0
Физическое состояние дома	Удовлетворительное (требует косметического ремонта)	Удовлетворительное (требует косметического ремонта)	Удовлетворительное (требует косметического ремонта)	Удовлетворительное (требует косметического ремонта)
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0
Наличие типовых хозяйственных построек	Нет данных	Нет данных	Нет данных	Нет данных
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0
Итоговое корректирующее значение, %		0,0	0,0	0,0
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб		4 089,29	5 515,56	5 494,44
Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб	5 033,10			
Стоимость объекта оценки, руб	106 198,31			
Стоимость объекта оценки (округленно), руб	106 200,00			