



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 744701001
р/с 40702810938130000049 в Филиале «Екатеринбургский» АО
«АЛЬФАБАНК» г. Екатеринбург, БИК 046577964, к/с 30101810100000000964



Утверждаю, директор

Шуховцев К.В.
04.12.2022г.

Выписка из отчета №0412220227

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Помещение, расположенное на земельном участке: назначение здания: жилое, площадь здания: 62,2 кв.м, кадастровый номер здания: 56:08:2101001:685, доля в праве: 1/4
площадь участка: 793 кв.м, кадастровый номер участка: 56:08:2101001:389, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование участка: для ведения личного подсобного хозяйства, доля в праве: 1/4, адрес: Оренбургская область, р-н Бузулукский, п Искра, ул Дорожная, д 13, кв 2

Сведения об оценщике

ФИО	Апанасенко Андрей Владимирович
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", №021172-1 от 11.06.2021г. По направлению "Оценка движимого имущества", №021173-2 от 11.06.2021г. По направлению "Оценка бизнеса", №021174-3 от 11.06.2021г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис №221900-035-000014 от 20.07.2022г., срок действия полиса: 01.08.2022 - 31.07.2023гг.

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	Шуховцев Алексей Алексеевич
Правообладатель	Ефимова Наталья Андреевна

Основные параметры объекта оценки

назначение здания: жилое
площадь здания: 62,2 кв.м
доля в праве: 1/4
площадь участка: 793 кв.м
кадастровый номер участка: 56:08:2101001:389
категория земель: земли населенных пунктов
разрешенное использование участка: для ведения личного подсобного хозяйства
адрес: Оренбургская область, р-н Бузулукский, п
Искра, ул Дорожная, д 13, кв 2
доля в праве: 1/4

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.: 1 372 600,00 руб.
- затратным подходом, руб.: 0,00

Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость объекта оценки, руб.: **1 372 600,00 руб.**

Результатом оценки является величина рыночной стоимости объекта оценки, определенная по состоянию на **04.12.2022г.** в размере:

1 372 600,00 руб. (Один миллион триста семьдесят две тысячи шестьсот рублей ноль копеек).

В том числе, стоимость жилого дома

1 203 800,00 руб. (Один миллион двести три тысячи восемьсот рублей ноль копеек).

Стоимость земельного участка

168 800,00 (Сто шестьдесят восемь тысяч восемьсот рублей ноль копеек).

Включая стоимость 1/4 доли в праве на объект оценки:

343 150,00 руб. (Триста сорок три тысячи сто пятьдесят рублей ноль копеек).

В том числе, стоимость жилого дома

300 950,00 руб. (Триста тысяч девятьсот пятьдесят рублей ноль копеек).

Стоимость земельного участка

42 200,00 (Сорок две тысячи двести рублей ноль копеек).

Оценщик: _____ Апанасенко Андрей Владимирович



Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		https://www.avito.ru/buzuluk/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_izhs_13624232_22	https://www.avito.ru/buzuluk/zemelnye_uchastki/uchastok_9sot_izhs_240565420_8	https://www.avito.ru/buzuluk/zemelnye_uchastki/uchastok_10sot_izhs_23338937_38
Контактные данные		89867908274	89878403608	89867703831
Цена предложения, руб.		120 000,00	230 000,00	300 000,00
Площадь, кв.м.	793,00	600,00	900,00	1 000,00
Торг, %		-12,0	-12,0	-12,0
Скорректированная стоимость, руб.		105 600,00	202 400,00	264 000,00
Скорректированная стоимость за 1 кв.м., руб.		176,00	224,89	264,00
Корректировка на дату объявления	04.12.2022.	02.12.2022.	25.11.2022.	05.11.2022.
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0
Категория земель	Земли населенных пунктов, Для ведения личного подсобного хозяйства	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0
Местоположение земельного участка	Оренбургская область, р-н Бузулукский, п Искра, ул Дорожная, д 13, кв 2	Оренбургская область, Бузулукский р-н, сельское поселение Пригородный сельсовет	Оренбургская область, Бузулукский р-н, п. Искра	Оренбургская область, Бузулукский р-н, сельское поселение Пригородный сельсовет, пос. Искра
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0
Дополнительные улучшения		нет	нет	Недостроенное строение
Корректировка, %		0,0	0,0	-10,0
Площадь участка	793,00	600,00	900,00	1 000,00
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0
Итоговое корректирующее значение, %		0,0	0,0	-10,0
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб		176,00	224,89	237,60
Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб	212,83			
Стоимость объекта оценки, руб	168 773,90			
Стоимость объекта оценки (округленно), руб	168 800,00			

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		https://orenburg.cian.ru/sale/suburban/257843731/	https://orenburg.cian.ru/sale/suburban/276044443/	https://orenburg.cian.ru/sale/suburban/263959913/
Контактные данные		89872014660	89128417068	89128417185
Цена предложения, руб.		1 150 000,00	1 200 000,00	1 500 000,00
Торг, %		-8,2	-8,2	-8,2
Скорректированная стоимость, руб.		1 055 700,00	1 101 600,00	1 377 000,00

Общая площадь, кв.м.	62,2	50	60	42,5
Площадь земельного участка, кв.м.	793	1 500,00	800,00	2 500,00
Корректировка на площадь земельного участка, руб		-319 244,44	-170 263,70	-532 074,07
Скорректированная стоимость, руб.		736 455,56	931 336,30	844 925,93
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		14 729,11	15 522,27	19 880,61
Дата оценки	04.12.2022.	13.07.2022	18.07.2022	21.05.2022
Коорректировка, %		0,0	0,0	0,0
Местоположение	Оренбургская область, р-н Бузулукский, п Искра, ул Дорожная, д 13, кв 2	Оренбургская область, Бузулук, Садовая ул	Оренбургская область, Бузулук, ул. 7-я Линия	Оренбургская область, Бузулук, Маяк поселок, ул. Кисловодская, 51
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Деревянный	Монолит
Корректировка, %		0,0	20,0	0,0
Общая площадь (фактор масштаба), кв.м.	62,2	50	60	42,5
Корректировка, %		0,0	0,0	-6,0
Отопление	Нет данных	Газ	Газ	Газ
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0
Водоснабжение	Нет данных	Нет данных	Присутствует	Присутствует
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0
Канализация	Нет данных	Отсутствует	Присутствует	Присутствует
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0
Физическое состояние дома	Хорошее (пригодное для проживания)	Удовлетворительное (требует косметического ремонта)	Удовлетворительное (требует косметического ремонта)	Удовлетворительное (требует косметического ремонта)
Корректировка, %		12,0	12,0	12,0
Наличие типовых хозяйственных построек	Присутствуют	Присутствуют	Присутствуют	Присутствуют
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0
Итоговое корректирующее значение, %		12,0	32,0	6,0
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб		16 496,60	20 489,40	21 073,45
Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб	19 353,15			
Стоимость объекта оценки, руб	1 203 765,92			
Стоимость объекта оценки (округленно), руб	1 203 800,00			