



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.
18.07.2023 г.

Выписка из отчета № 1807231471

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Здание, расположенное на земельном участке: назначение здания: жилое,
площадь здания: 54 кв.м, кадастровый номер здания: 50:29:0040212:404,
площадь участка: 700 кв.м, кадастровый номер участка: 50:29:0040212:130, категория земель:
земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование участка: для садоводства,
адрес: Московская обл., г. Воскресенск, СНТ "Комета", 88.

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	Стоян Роман Сергеевич
Правообладатель	Нефтикова Надежда Олеговна

Основные параметры объекта оценки

Наименование параметра	Значение параметра
Здание, расположенное на земельном участке	
назначение здания	жилое
площадь здания	54 кв.м
кадастровый номер здания	50:29:0040212:404
площадь участка	700 кв.м
кадастровый номер участка	50:29:0040212:130
категория земель	земли сельскохозяйственного назначения
разрешенное использование участка	для садоводства
адрес	Московская обл., г. Воскресенск, СНТ "Комета", 88
материал стен здания	деревянные

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: 1 303 000,00 руб.
- затратным подходом, руб.: 0,00

Итоговая величина стоимости объекта оценки

Результатом оценки является величина рыночной стоимости объекта оценки, определенная по состоянию на 18.07.2023 г. в размере:

1 303 000,00 руб. (один миллион триста три тысячи рублей ноль копеек),

включая рыночную стоимость земельного участка:

368 000,00 руб. (триста шестьдесят восемь тысяч рублей ноль копеек).

Оценщик: _____ Шуховцев Кирилл Вячеславович



Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	Земельный участок	https://www.avito.ru/voskresensk/zemelnye_uchastki/uchastok_12sot._snt_dnp_3020705274	https://www.avito.ru/voskresensk/zemelnye_uchastki/uchastok_6sot._snt_dnp_2923507306	https://www.avito.ru/voskresensk/zemelnye_uchastki/uchastok_6sot._snt_dnp_2759130416
Цена предложения, руб.		650 000,00	400 000,00	450 000,00
Площадь, кв.м	700,0	1 200,0	600,0	600,0
Торг, %		-19,5	-19,5	-19,5
Скорректированная стоимость, руб.		523 250,00	322 000,00	362 250,00
Скорректированная стоимость за 1 кв.м, руб.		436,00	537,00	604,00
Дата оценки / Дата продажи (предложения)	Июль 2023 г.	Июль 2023 г.	Июль 2023 г.	Июль 2023 г.
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0
Назначение	Земли СХН, для ведения садоводства	Земли СХН, для ведения садоводства	Земли СХН, для ведения садоводства	Земли СХН, для ведения садоводства
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0
Местоположение	Московская обл., г. Воскресенск, СНТ Комета,88	Московская обл., гор.округ Воскресенск, СНТ Союз,381	Московская обл., гор.округ Воскресенск, СНТ Союз	Московская обл., г.Воскресенск, СНТ Восход, 5-я ул.
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0
Наличие коммуникаций	Имеется возможность подключения коммуникаций	Имеется возможность подключения коммуникаций	Имеется возможность подключения коммуникаций	Имеется возможность подключения коммуникаций
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0
Физические характеристики	Рельеф поверхности ровный	Рельеф поверхности ровный	Рельеф поверхности ровный	Рельеф поверхности ровный
Корректировка,%		0,0	0,0	0,0
Площадь, кв.м	700,00	1 200,0	600,0	600,0
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0
Итоговое корректирующее значение, %		0,0	0,0	0,0
Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.		436,00	537,00	604,00
Стоимость 1 кв.м объекта оценки, руб.	525,00			
Стоимость объекта оценки (округленно), руб.	368 000,00			

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	Жилой дом	https://www.avito.ru/voskresensk/doma_dachi_kottedzhi/dacha_89m_na_uchastke_9sot._2186869027	https://www.avito.ru/voskresensk/doma_dachi_kottedzhi/dacha_50_m_na_uchastke_105_sot._3040343835	https://www.avito.ru/voskresensk/doma_dachi_kottedzhi/dacha_703m_na_uchastke_6sot._2979894831
Цена предложения, руб.		2 800 000,00	2 400 000,00	2 400 000,00
Торг, %		-16,3	-16,3	-16,3
Скорректированная стоимость, руб.		2 343 600,00	2 008 800,00	2 008 800,00
Общая площадь, кв.м	54,0	89,0	47,0	70,3
Площадь земельного участка (з.у.), кв.м	700,0	900,0	1050,0	600,0
Корректировка на площадь з.у., руб.		-472 500,00	-551 250,00	-315 000,00
Скорректированная стоимость, руб.		1 871 100,00	1 457 550,00	1 693 800,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.		21 024,00	31 012,00	24 094,00
Дата оценки / Дата продажи (предложения)	Июль 2023 г.	Июль 2023 г.	Июль 2023 г.	Июль 2023 г.
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0
Местоположение	Московская обл., г. Воскресенск, СНТ Комета, 88	Московская обл., гор.округ Воскресенск, СТ Дачное	Московская область, гор.округ Воскресенск, СТ Сосенки	Московская обл., гор.округ Воскресенск, СТ Metallist-2, 70
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0
Материал стен	Деревянные	Деревянные	Деревянные	Деревянные, обшиты сайдингом
Корректировка, %		0,0	0,0	-3,0
Наличие/отсутствие мебели	Без мебели	С мебелью	С мебелью	Без мебели
Корректировка, %		-5,0	-5,0	0,0
Наличие/отсутствие отопления	Отсутствует	Имеется печное	Имеется электрическое	Отсутствует
Корректировка, %		-12,0	-15,0	0,0
Наличие/отсутствие водоснабжения	Имеется на участке	Имеется в доме	Имеется в доме	Имеется на участке
Корректировка, %		-5,0	-5,0	0,0
Наличие/отсутствие канализации	Имеется септик	Имеется септик	Имеется септик	Имеется септик
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0
Общая площадь, кв.м	54,0	89,0	47,0	70,3
Корректировка, %		0,0	-6,0	0,0
Наличие хоз.построек	Отсутствуют постройки	Имеются постройки	Имеются постройки	Имеются постройки
Корректировка, %		-12,0	-12,0	-12,0
Итоговое корректирующее значение, %		-34,0	-43,0	-15,0
Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.		13 876,00	17 677,00	20 480,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м объекта оценки, руб.	17 310,00			
Рыночная стоимость объекта оценки без учета стоимости з.у., руб.	935 000,00			
Рыночная стоимость з.у., руб.	368 000,00			
Рыночная стоимость объекта оценки с учетом стоимости з.у., руб.	1 303 000,00			