



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.  
11.11.2023 г.

## Выписка из отчета №1111231030

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Здание, расположенное на земельном участке: назначение здания: Нежилое здание, площадь здания: 16,8 кв.м, кадастровый номер здания: 02:22:110701:639, площадь участка: 2755,0 кв.м., кадастровый номер участка: 02:22:110701:110, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование участка: Для индивидуальной жилой застройки, адрес: Республика Башкортостан, Дюртюлинский р-н, с/с Московский, с Москово, ул Луговая, д. 56, доля в праве: 100

Дата оценки: 11.11.2023г.

### Общая информация

Заказчик	♦ Шелестов Дмитрий Юрьевич
Правообладатель	♦ Хуснутдинова Галия Маратовна
Особенности проведения осмотра	♦ Не проводился. Фотографии 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</li></ul>



	<p>членстве №1538 от 20.12.2022 г.</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 7431/2168174 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>	<p>◆ [</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%;">Значение параметра</th> <th style="width: 50%;">Наименование параметра</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;"><b>Здание, расположенное на земельном участке</b></td> </tr> <tr> <td>Нежилое здание</td> <td>назначение здания</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">16,8 кв.м</td> <td style="text-align: center;">площадь здания</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">02:22:110701:639</td> <td style="text-align: center;">кадастровый номер здания</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">2755,0</td> <td style="text-align: center;">площадь участка</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">02:22:110701:110</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 индивидуальной жилой застройки</td> <td style="text-align: center;">разрешенное использование участка</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Республика Башкортостан, Дюртюлинский р-н, с/с Московский, с Москово, ул Луговая, д. 56</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;">100</td> <td style="text-align: center;">доля в праве</td> </tr> </tbody> </table>	Значение параметра	Наименование параметра	<b>Здание, расположенное на земельном участке</b>		Нежилое здание	назначение здания	16,8 кв.м	площадь здания	02:22:110701:639	кадастровый номер здания	2755,0	площадь участка	02:22:110701:110	кадастровый номер участка	Земли населенных пунктов	категория земель	Для индивидуальной жилой застройки	разрешенное использование участка	Республика Башкортостан, Дюртюлинский р-н, с/с Московский, с Москово, ул Луговая, д. 56	адрес	Деревянные	материал стен здания	100	доля в праве
Значение параметра	Наименование параметра																								
<b>Здание, расположенное на земельном участке</b>																									
Нежилое здание	назначение здания																								
16,8 кв.м	площадь здания																								
02:22:110701:639	кадастровый номер здания																								
2755,0	площадь участка																								
02:22:110701:110	кадастровый номер участка																								
Земли населенных пунктов	категория земель																								
Для индивидуальной жилой застройки	разрешенное использование участка																								
Республика Башкортостан, Дюртюлинский р-н, с/с Московский, с Москово, ул Луговая, д. 56	адрес																								
Деревянные	материал стен здания																								
100	доля в праве																								
<b>Дата оценки</b>	◆ 11.11.2023г.																								



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	♦ <b>469 000 руб.(четыреста шестьдесят девять тысяч)</b>

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

**469 000 руб.(четыреста шестьдесят девять тысяч)**

Оценщик:  \_\_\_\_\_ Шушовцев Кирилл Вячеславович





## Приложение. Расчетная таблица.

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый участок	Объекты сравнения		
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации			<a href="https://www.avito.ru/dyurtyuli/ze-melnye-uchastki/uchastok-151-sot.-izhs-3494991439">https://www.avito.ru/dyurtyuli/ze-melnye-uchastki/uchastok-151-sot.-izhs-3494991439</a>	<a href="https://www.avito.ru/birsk/zemeln-ye-uchastki/uchastok-17-sot.-izhs-3433013622">https://www.avito.ru/birsk/zemeln-ye-uchastki/uchastok-17-sot.-izhs-3433013622</a>	<a href="https://www.avito.ru/dyurtyuli/ze-melnye-uchastki/uchastok-215-sot.-izhs-3470468123">https://www.avito.ru/dyurtyuli/ze-melnye-uchastki/uchastok-215-sot.-izhs-3470468123</a>
Цена продажи	руб.		203 000	300 000	250 000
Размер участка	кв. м.	2 755,00	1 507	1 700	2 150
Стоимость за сотку			135	176	116
Торг			предусмотрен	предусмотрен	предусмотрен
Корректировка на торг, %	%		-9,9	-9,9	-9,9
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		121,4	159,0	104,8
<b>Условия рынка (время предложения)</b>		Ноябрь 2023г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		121,4	159,0	104,8
<b>Вид права</b>		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		121,4	159,0	104,8
<b>Местоположение</b>		Республика Башкортостан, Дюртюлинский р-н, с/с Московский, с Москово, ул Луговая, д. 56	Республика Башкортостан, Дюртюлинский р-н, с. Асяново, Луговая ул., 8	Республика Башкортостан, Бирский р-н, с. Старобазаново, Почтовый пер.	Республика Башкортостан, Дюртюлинский р-н, с. Москово, Колхозная ул., 63
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		121,4	159,0	104,8
<b>Площадь участка</b>	кв. м.	2 755,00	1 507	1 700	2 150
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		121,4	159,0	104,8



Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый участок	Объекты сравнения		
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
<b>Назначение участка</b>		Земли населенных пунктов. Для индивидуальной жилой застройки			
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	руб./м <sup>2</sup>		121,4	159,0	104,8
<b>Выводы:</b>					
Стоимость объекта	руб./м <sup>2</sup>	<b>128,4</b>			
Стоимость объекта	руб.	<b>354 000</b>			



Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/dyurtyuli/doma_dachi_kottedzhi/dom_48_m_na_uchastke_21_sot.3690494986">https://www.avito.ru/dyurtyuli/doma_dachi_kottedzhi/dom_48_m_na_uchastke_21_sot.3690494986</a>	<a href="https://www.avito.ru/dyurtyuli/doma_dachi_kottedzhi/dom_69_m_na_uchastke_40_sot.3524895709">https://www.avito.ru/dyurtyuli/doma_dachi_kottedzhi/dom_69_m_na_uchastke_40_sot.3524895709</a>	<a href="https://www.avito.ru/dyurtyuli/doma_dachi_kottedzhi/dom_45_m_na_uchastke_27_sot.3256329075">https://www.avito.ru/dyurtyuli/doma_dachi_kottedzhi/dom_45_m_na_uchastke_27_sot.3256329075</a>
Стоимость (предложения) продажи		650 000	1 150 000	700 000
Стоимость 1м <sup>2</sup>		13 542	16 667	15 556
Корректировка на торг, %		-9,90	-9,90	-9,90
Скорректированная стоимость, руб.		585 650	1 036 150	630 700
Земельный участок, кв. м.	2 755,0	2 100	4 000	2 700
Корректировка на площадь з.у., руб.		-269 595	-513 515	-346 623
Скорректированная стоимость, руб.		316 055	522 635	284 077
Стоимость 1м <sup>2</sup>		6 584	7 574	6 313
Адрес	Республика Башкортостан, Дюртюлинский р-н, с/с Московский, с Москово, ул Луговая, д. 56	Республика Башкортостан, Дюртюлинский р-н, с. Юкаликулево, ул. Махмутова, 9	Республика Башкортостан, Дюртюлинский р-н, с. Таймурзино, Советская ул., 32	Республика Башкортостан, Дюртюлинский р-н, с. Кукуяново
Корректировка на местоположение, %		0,00	0,00	0,00
Время продажи (предложения)	Ноябрь 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



Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Право собственности	Полное	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на право собственности, %		0,00	0,00	0,00
Общая площадь, м <sup>2</sup>	16,80	48,0	69,0	45,0
Корректировка на площадь, %		0,00	0,00	0,00
Материал стен	Рубленые	Деревянные	Деревянные	Деревянные
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 <sup>2</sup> руб.		6 584	7 574	6 313
Скорректированная стоимость объекта оценки, 1м <sup>2</sup> руб.	6 824			
Рыночная стоимость улучшений без учета стоимости з.у., руб.	<b>115 000,00</b>			
Рыночная стоимость земельного участка (Таблица 1), руб.	<b>354 000</b>			
Рыночная стоимость объекта оценки с учетом стоимости улучшений и земельного участка, руб.	<b>469 000</b>			