



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.
27.11.2023 г.

Выписка из отчета №2711233476

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Здание, расположенное на земельном участке: назначение здания: Жилое здание, площадь здания: 30,3 кв.м, кадастровый номер здания: 02:25:040131:110, площадь участка: 1137,0 кв.м., кадастровый номер участка: 02:25:040131:4, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование участка: Для ведения личного подсобного хозяйства, адрес: Республика Башкортостан, Зилаирский район, с/с Зилаирский, с. Зилаир, ул. Октябрьская, д. 31, доля в праве: 100

Дата оценки: 27.11.2023г.

Общая информация

Заказчик	♦ Стоян Роман Сергеевич
Правообладатель	♦ Мизюрин Андрей Владимирович
Особенности проведения осмотра	♦ Не проводился. Фотографии предоставлены заказчиком
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;">Жилое здание</td> <td style="text-align: center;">назначение здания</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">30,3 кв.м</td> <td style="text-align: center;">площадь здания</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">02:25:040131:110</td> <td style="text-align: center;">кадастровый номер здания</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">1137,0</td> <td style="text-align: center;">площадь участка</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">02:25:040131:4</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;">Республика Башкортостан, Зилаирский район, с/с Зилаирский, с. Зилаир, ул. Октябрьская, д. 31</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	Здание, расположенное на земельном участке		Жилое здание	назначение здания	30,3 кв.м	площадь здания	02:25:040131:110	кадастровый номер здания	1137,0	площадь участка	02:25:040131:4	кадастровый номер участка	Земли населенных пунктов	категория земель	Для ведения личного подсобного хозяйства	разрешенное использование участка	Республика Башкортостан, Зилаирский район, с/с Зилаирский, с. Зилаир, ул. Октябрьская, д. 31	адрес	Деревянные	материал стен здания	100	доля в праве
Значение параметра	Наименование параметра																								
Здание, расположенное на земельном участке																									
Жилое здание	назначение здания																								
30,3 кв.м	площадь здания																								
02:25:040131:110	кадастровый номер здания																								
1137,0	площадь участка																								
02:25:040131:4	кадастровый номер участка																								
Земли населенных пунктов	категория земель																								
Для ведения личного подсобного хозяйства	разрешенное использование участка																								
Республика Башкортостан, Зилаирский район, с/с Зилаирский, с. Зилаир, ул. Октябрьская, д. 31	адрес																								
Деревянные	материал стен здания																								
100	доля в праве																								
Дата оценки	♦ 27.11.2023г.																								



Результаты оценки, полученные при использовании:	♦ – доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 557 000 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	♦ 557 000 руб.(пятьсот пятьдесят семь тысяч)

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

557 000 руб.(пятьсот пятьдесят семь тысяч)

Оценщик:  _____ Шуховцев 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/mrakovo/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot.izhs_3512797592	https://www.avito.ru/mrakovo/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot.izhs_166173639	https://www.avito.ru/mrakovo/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot.izhs_3414333374
Цена продажи	руб.		450 000	750 000	350 000
Размер участка	кв. м.	1 137,00	1 200	2 000	1 000
Стоимость за сотку			375	375	350
Торг			предусмотрен	предусмотрен	предусмотрен
Корректировка на торг, %	%		-9,9	-9,9	-9,9
Скорректированная цена	руб./м ²		337,9	337,9	315,4
Условия рынка (время предложения)		Ноябрь 2023	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		337,9	337,9	315,4
Вид права		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		337,9	337,9	315,4
Местоположение		Республика Башкортостан, Зилаирский район, с/с Зилаирский, с. Зилаир, ул. Октябрьская, д. 31	Республика Башкортостан, Кугарчинский р-н, Мраковский сельсовет, с. Мраково, ул. Алсынбаева	Республика Башкортостан, Кугарчинский р-н, Мраковский сельсовет, с. Мраково, Родниковая ул., 2	Республика Башкортостан, Кугарчинский р-н, Мраковский сельсовет, д. Кузьминовка, Центральная ул., 21Б
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		337,9	337,9	315,4
Площадь участка	кв. м.	1 137,00	1 200	2 000	1 000
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00



Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый участок	Объекты сравнения		
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Скорректированная цена	руб./м ²		337,9	337,9	315,4
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		337,9	337,9	315,4
Выводы:					
Стоимость объекта	руб./м ²	330,4			
Стоимость объекта	руб.	376 000			



Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		https://www.avito.ru/mayachnyy/doma_dachi_kottedzhi/dom_40_m_na_uchastke_6_sot._2601362038	https://www.avito.ru/akyar/doma_dachi_kottedzhi/dom_35_m_na_uchastke_20_sot._3619922940	https://www.avito.ru/sibay/doma_dachi_kottedzhi/dom_70_m_na_uchastke_15_sot._3386547790
Стоимость (предложения) продажи		550 000	950 000	930 000
Стоимость 1м ²		13 750	27 143	13 286
Корректировка на торг, %		-9,90	-9,90	-9,90
Скорректированная стоимость, руб.		495 550	855 950	837 930
Земельный участок, кв. м.	1 137,0	600	2 000	1 500
Корректировка на площадь з.у., руб.		-198 220	-660 733	-495 550
Скорректированная стоимость, руб.		297 330	195 217	342 380
Стоимость 1м ²		7 433	5 578	4 891
Адрес	Республика Башкортостан, Зилаирский район, с/с Зилаирский, с. Зилаир, ул. Октябрьская, д. 31	Республика Башкортостан, Куюргазинский р-н, с. Молоканово, Школьная ул.	Республика Башкортостан, Хайбуллинский р-н, Акъярский сельсовет, с. Акъяр, ул. Бабича, 35	Республика Башкортостан, Сибай, ул. Шаймуратова, 41
Корректировка на местоположение, %		0,00	0,00	0,00
Время продажи (предложения)	Ноябрь 2023	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 ²	30,3	40,0	35,0	70,0
Корректировка на площадь, %		0,00	0,00	0,00
Материал стен	Деревянные	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
Дополнительные улучшения территории/ландшафтный дизайн	Отсутствуют	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка на дополнительное улучшение территории, %		0,00	0,00	0,00
Ограждение	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Корректировка на наличие/отсутствие ограждения, %		0	0	0
Сумма всех корректировок, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость объектов-аналогов, 1м ² руб.		7 433	5 578	4 891
Скорректированная стоимость объекта оценки, 1м ² руб.	5 967			
Рыночная стоимость объекта оценки без учета стоимости з.у., руб.	181 000,00			
Рыночная стоимость земельного участка, руб.	376 000			
Рыночная стоимость объекта оценки с учетом стоимости земельного участка, руб.	557 000			