



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.
03.09.2023 г.

Выписка из отчета № 1406231140-2

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок: общая площадь: 600 кв.м,
адрес: Тульская обл., Ефремовский р-н, СНТ Горono,
категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование:
для ведения садоводства, кадастровый номер: 71:08:050503:201.

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	Шуховцев Алексей Алексеевич
Правообладатель	Говоров Владимир Васильевич

Основные параметры объекта оценки

Наименование параметра	Значение параметра
Земельный участок	
адрес	Тульская обл., Ефремовский р-н, СНТ Гороно
общая площадь	600 кв.м
категория земель	земли сельскохозяйственного назначения
разрешенное использование	для ведения садоводства
кадастровый номер	71:08:050503:201

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: 55 704,00 руб.
- затратным подходом, руб.: 0,00

Итоговая величина стоимости объекта оценки

Результатом оценки является величина рыночной стоимости объекта оценки, определенная по состоянию на 03.09.2023 г. в размере:

55 704,00 руб. (пятьдесят пять тысяч семьсот четыре рубля ноль копеек).

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович



Земельный участок				
Описание объекта оценки	Земельный участок: адрес: Тульская обл., Ефремовский р-н, СНТ Гороно, общая площадь: 600 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, кадастровый номер: 71:08:050503:201.			
Параметры и корректировки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Информация о предложениях объектов-аналогов				
Дата предложения	Дата оценки: 03.09.2023 г.	03.09.2023 г.	03.09.2023 г.	03.09.2023 г.
Ссылка на объявление:		https://www.avito.ru/efremov/zemelnye_uchastki/uchastok_15sot._snt_dnp_2971325586	https://www.avito.ru/efremov/zemelnye_uchastki/uchastok_12sot._snt_dnp_2264807093	https://www.avito.ru/efremov/zemelnye_uchastki/uchastok_15sot._snt_dnp_2389844542
Цена предложения, руб.:		200 000,00	150 000,00	150 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
Параметр: адрес	Тульская обл., Ефремовский р-н, СНТ Гороно	Тульская обл., Каменский р-н, МО Архангельское, с Кадное	Тульская обл., р-н Ефремовский, с/о Шкилевский, д. Шкилевка	Тульская обл., Ефремовский р-н, СНТ Ефремовагросервис
Параметр: общая площадь, кв.м	600	1500	1200	1500
Параметр: категория земель	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения
Параметр: разрешенное использование	для ведения садоводства	для ведения садоводства	для ведения личного подсобного хозяйства	для ведения садоводства
Корректировки				
Корректировка на уторговывание, %:		19,50	19,50	19,50
Цена после уторговывания, руб.:		161 000,00	120 750,00	120 750,00
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	600	1500	1200	1500
Цена за удельную единицу, руб.:		107,33	100,63	80,50
Параметры, корректируемые по каждому объекту-аналогу в %				
Корректировка на местоположение		2,00	0,00	0,00
Корректировка на различие видов разрешенного использования		0,00	-12,00	0,00
Итоговая корректировка в % на каждый аналог:		2,00	-12,00	0,00
Цена за удельную единицу после процентной корректировки, руб.:		109,48	88,55	80,50
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:				92,84
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:				55 704,00
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:				55 704,00