



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.  
02.10.2023 г.

## Выписка из отчета № 0210230128

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок: общая площадь: 1320 кв.м,  
адрес: Республика Хакасия, р-н Алтайский, с Белый Яр, ул. Питерская, 31,  
кадастровый номер: 19:04:010302:4023, категория земель: земли населенных пунктов,  
разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства.

Дата оценки: 02.10.2023 г.

### Общая информация

Заказчик	♦ Миронова Вероника Олеговна
Правообладатель	♦ Федоришина Татьяна Александровна
Особенности проведения осмотра	♦ Осмотр не производился, фотоматериалы 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 №221900-035-000017 сроком действия с 29.09.2022 по 28.09.2023 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 членстве №1538 от 20.12.2022 г.</li><li>• Высшее техническое образование, окончил Челябинскую государственную агроинженерную академию, квалификация – инженер.</li><li>• Высшее юридическое, окончил Южно-Уральский государственный университет, квалификация – бакалавр.</li></ul>



	<ul style="list-style-type: none"><li>• Диплом о профессиональной переподготовке 743100168174 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>	◆	<b>Наименование параметра</b>	<b>Значение параметра</b>
		<b>Земельный участок</b>	
		адрес	Республика Хакасия, р-н Алтайский, с Белый Яр, ул. Питерская, 31
		общая площадь	1320 кв.м
		категория земель	земли населенных пунктов
		разрешенное использование	для индивидуального жилищного строительства
		кадастровый номер	19:04:010302:4023
<b>Дата оценки</b>	◆	02.10.2023 г.	
<b>Результаты оценки, полученные при использовании:</b>	◆	– доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 135 352,80 руб. – затратного подхода: не применялся	
<b>Согласование результатов</b>	◆	Не требуется в связи с использованием только одного подхода к оценке	
<b>Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки</b>	◆	<b>135 352,80 руб. (сто тридцать пять тысяч триста пятьдесят два рубля восемьдесят копеек)</b>	



Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 02.10.2023 г. составляет:

**135 352,80 руб.**

**(сто тридцать пять тысяч триста пятьдесят два рубля восемьдесят копеек)**

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





## Приложение. Расчетная таблица.

Земельный участок					
Описание объекта оценки	Земельный участок: адрес: Республика Хакасия, р-н Алтайский, с Белый Яр, ул. Питерская, 31, общая площадь: 1320 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, кадастровый номер: 19:04:010302:4023, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства.				
Параметры и корректировки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Информация о предложениях объектов-аналогов					
Дата предложения	Дата оценки: 02.10.2023 г.	02.10.2023 г.	02.10.2023 г.	02.10.2023 г.	02.10.2023 г.
Ссылка на объявление:		<a href="https://www.avito.ru/hakasiya_belyy_yar/zemelnye_uchastki/uchastok_10sot_izhs_1022710293">https://www.avito.ru/hakasiya_belyy_yar/zemelnye_uchastki/uchastok_10sot_izhs_1022710293</a>	<a href="https://abakan.domclick.ru/card/sale_lot_1704089671">https://abakan.domclick.ru/card/sale_lot_1704089671</a>	<a href="https://www.avito.ru/hakasiya_belyy_yar/zemelnye_uchastki/uchastok_147sot_izhs_2959619958">https://www.avito.ru/hakasiya_belyy_yar/zemelnye_uchastki/uchastok_147sot_izhs_2959619958</a>	<a href="https://www.avito.ru/hakasiya_belyy_yar/zemelnye_uchastki/uchastok_13sot_izhs_3271169967">https://www.avito.ru/hakasiya_belyy_yar/zemelnye_uchastki/uchastok_13sot_izhs_3271169967</a>
Цена предложения, руб.:		100 000,00	140 000,00	180 000,00	170 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки					
Параметр: адрес	Республика Хакасия, р-н Алтайский, с Белый Яр, ул. Питерская, 31	Республика Хакасия, Алтайский р-н, с Белый Яр, ул. Победы, уч. 14	Республика Хакасия, Алтайский р-н, с Белый Яр, ул. Линейная, уч. 19	Республика Хакасия, Алтайский р-н, ул. Пролетарская, уч. 133	Республика Хакасия, р-н Алтайский, с Белый Яр, ул. Питерская, уч. 35
Параметр: общая площадь, кв.м	1320	1006	1200	1472	1320
Параметр: категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Параметр: разрешенное использование	для индивидуального жилищного строительства	для индивидуального жилищного строительства	для индивидуального жилищного строительства	для индивидуального жилищного строительства	для индивидуального жилищного строительства
Корректировки					
Корректировка на уторговывание, %:		12,20	12,20	12,20	12,20
Цена после уторговывания, руб.:		87 800,00	122 920,00	158 040,00	149 260,00
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	1320	1006	1200	1472	1320
Цена за удельную единицу, руб.:		87,28	102,43	107,36	113,08
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:					102,54
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:					135 352,80
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:					135 352,80