



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.
18.10.2023 г.

Выписка из отчета №0108230034/2

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок, кадастровый номер: 65:10:0000036:740,
общая площадь: 1289,0 кв.м, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное
использование: Для индивидуальной жилой застройки, адрес: Сахалинская область, р-н
Долинский, с Сокол, ул Лермонтова, доля: 100
Дата оценки: 18.10.2023г.

Общая информация

| | |
|--------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Заказчик | ♦ Черных Анастасия Владимировна |
| Правообладатель | ♦ Шмакова Екатерина Сергеевна |
| 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 членстве №1538 от 20.12.2022 г.• Высшее техническое образование, окончил Челябинскую государственную агроинженерную академию, квалификация – инженер.• Высшее юридическое, окончил Южно-Уральский государственный университет, квалификация – бакалавр. |



| | |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | <ul style="list-style-type: none"> • Диплом о профессиональной переподготовке 743 208,9 б/га168174 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%;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%;">Наименование параметра</th> <th style="width: 50%;">Значение параметра</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">Земельный участок</td> </tr> <tr> <td>общая площадь, кв.м</td> <td style="text-align: center;">1289,0</td> </tr> <tr> <td>категория земель</td> <td style="text-align: center;">Земли населенных пунктов</td> </tr> <tr> <td>разрешенное использование</td> <td style="text-align: center;">Для индивидуальной жилой застройки</td> </tr> <tr> <td>адрес</td> <td style="text-align: center;">Сахалинская область, р-н Долинский, с Сокол, ул Лермонтова</td> </tr> <tr> <td>кадастровый номер</td> <td style="text-align: center;">65:10:0000036:740</td> </tr> <tr> <td>дополнительные улучшения</td> <td style="text-align: center;">Отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>коммуникации, подведенные к участку</td> <td style="text-align: center;">Отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>Доля в праве</td> <td style="text-align: center;">100</td> </tr> </tbody> </table> | Наименование параметра | Значение параметра | Земельный участок | | общая площадь, кв.м | 1289,0 | категория земель | Земли населенных пунктов | разрешенное использование | Для индивидуальной жилой застройки | адрес | Сахалинская область, р-н Долинский, с Сокол, ул Лермонтова | кадастровый номер | 65:10:0000036:740 | дополнительные улучшения | Отсутствуют | коммуникации, подведенные к участку | Отсутствуют | Доля в праве | 100 |
|---------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|--------------------|--------------------------|--|---------------------|--------|------------------|--------------------------|---------------------------|------------------------------------|-------|------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|--------------------------|-------------|-------------------------------------|-------------|--------------|-----|
| Наименование параметра | Значение параметра | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Земельный участок | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| общая площадь, кв.м | 1289,0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| категория земель | Земли населенных пунктов | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| разрешенное использование | Для индивидуальной жилой застройки | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| адрес | Сахалинская область, р-н Долинский, с Сокол, ул Лермонтова | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| кадастровый номер | 65:10:0000036:740 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| дополнительные улучшения | Отсутствуют | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| коммуникации, подведенные к участку | Отсутствуют | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Доля в праве | 100 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Дата оценки | ◆ 18.10.2023г. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Результаты оценки, полученные при использовании: | <ul style="list-style-type: none"> ◆ – доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 660 000 руб. – затратного подхода: не применялся | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Согласование результатов | ◆ Не требуется в связи с использованием только одного подхода к оценке | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Итоговая величина | ◆ 660 000 руб. (шестьсот шестьдесят тысяч) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |



| | |
|--------------------------------------------------------|--|
| рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки | |
|--------------------------------------------------------|--|

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

660 000 руб. (шестьсот шестьдесят 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/korsakov/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot._izhs_2429675056 | https://www.avito.ru/sahalinskaya_oblast_sokol/zemelnye_uchastki/uchastok_18sot._izhs_27008783_81 | https://www.avito.ru/sahalinskaya_oblast_sokol/zemelnye_uchastki/uchastok_18sot._izhs_2798053832 |
| Цена продажи | руб. | | 1 500 000 | 1 110 000 | 1 000 000 |
| Размер участка | кв. м. | 1 289 | 3 000 | 1 800 | 1 800 |
| Стоимость за сотку | | | 500,0 | 616,7 | 555,6 |
| Торг | | | предусмотрен | предусмотрен | предусмотрен |
| Корректировка на торг, % | % | | -9,9 | -9,9 | -9,9 |
| Скорректированная цена | руб./м ² | | 450,5 | 555,6 | 500,6 |
| Условия рынка (время предложения) | | Октябрь 2023г. | Актуально на дату оценки | Актуально на дату оценки | Актуально на дату оценки |
| Корректировка | % | | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная цена | руб./м ² | | 450,5 | 555,6 | 500,6 |
| Вид права | | Собственность | Собственность | Собственность | Собственность |
| Корректировка | % | | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная цена | руб./м ² | | 450,5 | 555,6 | 500,6 |
| Местоположение | | Сахалинская область, р-н Долинский, с Сокол, ул Лермонтова | Сахалинская область, Корсаковский г.о., с. Соловьёвка, Живописная ул. | Сахалинская область, Долинский г.о., с. Сокол, Южная ул. | Сахалинская область, Долинский г.о., с. Сокол |
| Корректировка | % | | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная цена | руб./м ² | | 450,5 | 555,6 | 500,6 |
| Площадь участка | кв. м. | 1 289 | 3 000 | 1 800 | 1 800 |
| Корректировка | % | | 2,00 | 2,00 | 2,00 |
| Скорректированная цена | руб./м ² | | 459,5 | 566,7 | 510,6 |



| Элемент сравнения | Ед. изм. | Оцениваемый участок | Объекты сравнения | | |
|-----------------------------------|---------------------|--------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| | | | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
| Назначение участка | | Земли населенных пунктов. Для индивидуальной жилой застройки | Земли населенных пунктов. Для индивидуальной жилой застройки | Земли населенных пунктов. Для индивидуальной жилой застройки | Земли населенных пунктов. Для индивидуальной жилой застройки |
| Корректировка | % | | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная цена | руб./м ² | | 459,5 | 566,7 | 510,6 |
| Физические характеристики | | Рельеф поверхности ровный | Рельеф поверхности ровный | Рельеф поверхности ровный | Рельеф поверхности ровный |
| Корректировка | % | | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная стоимость, руб. | руб./м ² | | 459,5 | 566,7 | 510,6 |
| Выводы: | | | | | |
| Стоимость объекта | руб./м ² | 512,27 | | | |
| Стоимость объекта | руб. | 660 000 | | | |