



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.
12.07.2023 г.

Выписка из отчета № 1207230866

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок: общая площадь: 557 кв.м,
адрес: Оренбургская обл., г. Бузулук, садово-огородное общество "Дружба",
категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование:
для ведения гражданами садоводства и огородничества, кадастровый номер: 56:38:0305013:31.

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	Черных Анастасия Владимировна
Правообладатель	Кукушина Анастасия Владимировна

Основные параметры объекта оценки

Наименование параметра	Значение параметра
Земельный участок	
адрес	Оренбургская обл., г. Бузулук, садово-огородное общество "Дружба"
общая площадь	557 кв.м
категория земель	земли населенных пунктов
разрешенное использование	для ведения гражданами садоводства и огородничества
кадастровый номер	56:38:0305013:31

Особенности проведения осмотра

Осмотр не производился, фотоматериалы не предоставлены. Для оценки принято типичное состояние объекта оценки.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

- доходным подходом, руб.: 0,00
- сравнительным подходом: 107 478,72 руб.
- затратным подходом, руб.: 0,00

Итоговая величина стоимости объекта оценки

Результатом оценки является величина рыночной стоимости объекта оценки, определенная по состоянию на 12.07.2023 г. в размере:

107 478,72 руб. (сто семь тысяч четыреста семьдесят восемь рублей семьдесят две копейки).

Оценщик: _____ Шуховцев Кирилл Вячеславович



Земельный участок				
Описание объекта оценки	Земельный участок: адрес: Оренбургская обл., г. Бузулук, садово-огородное общество "Дружба", общая площадь: 557 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения гражданами садоводства и огородничества, кадастровый номер: 56:38:0305013:31.			
Параметры и корректировки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Информация о предложениях объектов-аналогов				
Дата предложения	Дата оценки: 12.07.2023 г.	12.07.2023 г.	12.07.2023 г.	12.07.2023 г.
Ссылка на объявление:		https://www.avito.ru/buzuluk/zemelnye_uchastki/uchastok_62sot._snt_dnp_2503591566	https://www.avito.ru/buzuluk/zemelnye_uchastki/uchastok_8sot._snt_dnp_1981793426	https://orenburg.domclick.ru/card/sale__1ot__1447977758
Цена предложения, руб.:		150 000,00	228 000,00	400 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
Параметр: адрес	Оренбургская обл., г. Бузулук, СОО "Дружба"	Оренбургская обл., г. Бузулук, Светлая ул.	Оренбургская обл., Бузулукский гор.округ, с Новоалександровка, Каштановая ул.	Оренбургская обл., г. Бузулук, пос. ВТК, СОО Трудовые резервы/Газовик
Параметр: общая площадь, кв.м	557	520	800	1300
Параметр: категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Параметр: разрешенное использование	для ведения гражданами садоводства и огородничества	для ведения гражданами садоводства и огородничества	для ведения гражданами садоводства и огородничества	для ведения гражданами садоводства и огородничества
Корректировки				
Корректировка на уторговывание, %:		34,30	34,30	34,30
Цена после уторговывания, руб.:		98 550,00	149 796,00	262 800,00
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	557	520	800	1300
Цена за удельную единицу, руб.:		189,52	187,25	202,15
Параметры, корректируемые по каждому объекту-аналогу в %				
Корректировка на местоположение		-2,00	2,00	0,00
Итоговая корректировка в % на каждый аналог:		-2,00	2,00	0,00
Цена за удельную единицу после процентной корректировки, руб.:		185,73	191,00	202,15
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:				192,96
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:				107 478,72
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:				107 478,72