



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.
12.09.2023 г.

Выписка из отчета № 1209231103

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок: общая площадь: 1500 кв.м,
адрес: Вологодская обл., Великоустюгский р-н, с/п Марденгское, д. Ястреблево,
категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование:
для индивидуального жилищного строительства, кадастровый номер: 35:10:0306020:67.

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	Мякишкова Юлия Николаевна
Правообладатель	Башарин Александр Николаевич

Основные параметры объекта оценки

Наименование параметра	Значение параметра
Земельный участок	
адрес	Вологодская обл., Великоустюгский р-н, с/п Марденгское, д. Ястреблево
общая площадь	1500 кв.м
категория земель	земли населенных пунктов
разрешенное использование	для индивидуального жилищного строительства
кадастровый номер	35:10:0306020:67

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: 215 640,00 руб.
- затратным подходом, руб.: 0,00

Итоговая величина стоимости объекта оценки

Результатом оценки является величина рыночной стоимости объекта оценки, определенная по состоянию на 12.09.2023 г. в размере:

215 640,00 руб. (двести пятнадцать тысяч шестьсот сорок рублей ноль копеек).

Оценщик: _____ Шуховцев Кирилл Вячеславович



Земельный участок					
Описание объекта оценки	Земельный участок: адрес: Вологодская обл., Великоустюгский р-н, с/п Марденгское, д. Ястреблево, общая площадь: 1500 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, кадастровый номер: 35:10:0306020:67.				
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: 12.09.2023 г.	12.09.2023 г.	12.09.2023 г.	12.09.2023 г.	12.09.2023 г.
Ссылка на объявление:		https://vologda.domclick.ru/card/sale_lot_1775969087	https://www.avito.ru/velikiy_ustyug/zemelnye_uchastki/uchastok_12sot_izhs_2428659236	https://www.avito.ru/velikiy_ustyug/zemelnye_uchastki/uchastok_12sot_izhs_3053673526	https://vologda.domclick.ru/card/sale_lot_1640302148
Цена предложения, руб.:		130 000,00	190 000,00	200 000,00	120 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки					
Параметр: адрес	Вологодская обл., Великоустюгский р-н, с/п Марденгское, д. Ястреблево	Вологодская обл., Великоустюгский р-н, с/с Юдинский, д. Бобровниково, Молодёжная ул., 5А	Вологодская обл., Великоустюгский р-н, с/п Юдинское, д. Демьяново	Вологодская обл., Великоустюгский р-н, с/п Юдинское, д. Петровская	Вологодская обл., Великоустюгский р-н, Юдинский с/с, д. Сулинская
Параметр: общая площадь, кв.м	1500	961	1200	1200	639
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 ведения личного подсобного хозяйства	для индивидуального жилищного строительства	для индивидуального жилищного строительства	для ведения личного подсобного хозяйства
Корректировки					
Корректировка на уторговывание, %:		12,20	12,20	12,20	12,20
Цена после уторговывания, руб.:		114 140,00	166 820,00	175 600,00	105 360,00
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	1500	961	1200	1200	639
Цена за удельную единицу, руб.:		118,77	139,02	146,33	164,88
Параметры, корректируемые по каждому объекту-аналогу в %					
Корректировка на местоположение		0,00	0,00	-3,00	-4,00
Корректировка на различие видов разрешенного использования		6,00	0,00	0,00	6,00
Итоговая корректировка в % на каждый аналог:		6,00	0,00	-3,00	2,00
Цена за удельную единицу после процентной корректировки, руб.:		125,90	139,02	141,94	168,18
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:					143,76
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:					215 640,00
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:					215 640,00