



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.
24.09.2023 г.

Выписка из отчета № 2411222112-2

об определении рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок: общая площадь: 660 кв.м, адрес:
Ростовская обл., р-н Неклиновский, с/п Андреево-Мелентьевское, д. Золотарево, СНТ Рыбка,
категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование:
для ведения гражданами садоводства и огородничества, кадастровый номер: 61:26:0504601:51.

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	Шелестов Дмитрий Юрьевич
Правообладатель	Ефремкина Тамара Алексеевна

Основные параметры объекта оценки

Наименование параметра	Значение параметра
Земельный участок	
адрес	Ростовская обл., р-н Неклиновский, с/п Андреево-Мелентьевское, д. Золотарево, СНТ Рыбка
общая площадь	660 кв.м
категория земель	земли населенных пунктов
разрешенное использование	для ведения гражданами садоводства и огородничества
кадастровый номер	61:26:0504601:51

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: 146 599,20 руб.
- затратным подходом, руб.: 0,00

Итоговая величина стоимости объекта оценки

Результатом оценки является величина рыночной стоимости объекта оценки, определенная по состоянию на 24.09.2023 г. в размере:

146 599,20 руб. (сто сорок шесть тысяч пятьсот девяносто девять рублей двадцать копеек).

Оценщик: _____ Шуховцев Кирилл Вячеславович



Земельный участок				
Описание объекта оценки	Земельный участок: адрес: Ростовская обл., р-н Неклиновский, с/п Андреево-Мелентьевское, д. Золотарево, СНТ Рыбка, общая площадь: 660 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения гражданами садоводства и огородничества, кадастровый номер: 61:26:0504601:51.			
Параметры и корректировки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Информация о предложениях объектов-аналогов				
Дата предложения	Дата оценки: 24.09.2023 г.	24.09.2023 г.	24.09.2023 г.	24.09.2023 г.
Ссылка на объявление:		https://rostov.cian.ru/sale/suburban/227168956/	https://rostov.cian.ru/sale/suburban/246118290/	https://rostov.cian.ru/sale/suburban/190135855/
Цена предложения, руб.:		100 000,00	180 000,00	250 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
Параметр: адрес	Ростовская обл., р-н Неклиновский, с/п Андреево-Мелентьевское, д. Золотарево, СНТ Рыбка	Ростовская обл., Неклиновский р-н, с Марьевка, Молодежная ул.	Ростовская обл., р-н Неклиновский, с/п Андреево-Мелентьевское, д. Золотарево, ДНТ "Надежда"	Ростовская обл., х. Грузиновка, СТ "Любитель"
Параметр: общая площадь, кв.м	660	400	600	900
Параметр: категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Параметр: разрешенное использование	для ведения садоводства	для ведения садоводства	для ведения садоводства	для ведения садоводства
Корректировки				
Корректировка на уторговывание, %:		19,50	19,50	19,50
Цена после уторговывания, руб.:		80 500,00	144 900,00	201 250,00
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	660	400	600	900
Цена за удельную единицу, руб.:		201,25	241,50	223,61
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:				222,12
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:				146 599,20
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:				146 599,20