



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.  
23.10.2023 г.

## Выписка из отчета №2310232548

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок: адрес: обл. Волгоградская, г. Михайловка, ул. Воскресенская, 15, общая площадь: 994 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуального жилищного строительства, кадастровый номер: 34:37:010137:102, доля в праве: 100.

Дата оценки: 23.10.2023 г.

### Общая информация

Заказчик	◆ Королева Евгения Леонидовна
Правообладатель	◆ Кононова Людмила Владимировна
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 №231900-035-000020 сроком действия с 29.09.2023 по 28.09.2024 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

Объект оценки	◆	Наименование параметра	Значение параметра
		Земельный участок	
		адрес	обл. Волгоградская, г. Михайловка, ул. Воскресенская, 15
		общая площадь	994 кв.м
		категория земель	земли населенных пунктов
		разрешенное использование	Для индивидуального жилищного строительства
		кадастровый номер	34:37:010137:102
		доля в праве	100
Дата оценки	◆ 23.10.2023 г.		
Результаты оценки, полученные при использовании:	◆ – доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 247 148,16 руб. – затратного подхода: не применялся		
Согласование результатов	◆ Не требуется в связи с использованием только одного подхода к оценке		
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки	◆ <b>247 148,16 руб. (двести сорок семь тысяч сто сорок восемь рублей шестнадцать копеек)</b>		



Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 23.10.2023 г. составляет:

**247 148,16 руб.**

**(двести сорок семь тысяч сто сорок восемь рублей шестнадцать копеек)**

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





## Приложение. Расчетная таблица.

Земельный участок				
<b>Описание объекта оценки</b>	Земельный участок: адрес: обл. Волгоградская, г. Михайловка, ул. Воскресенская, 15, общая площадь: 994 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуального жилищного строительства, кадастровый номер: 34:37:010137:102, доля в праве: 100.			
<b>Параметры и корректировки</b>	<b>Объект оценки</b>	<b>Объект аналог №1</b>	<b>Объект аналог №2</b>	<b>Объект аналог №3</b>
Информация о предложениях объектов-аналогов				
<b>Дата предложения</b>	<b>Дата оценки:</b> 23.10.2023 г.	25.09.2023 г.	15.10.2023 г.	03.10.2023 г.
<b>Ссылка на объявление:</b>		<a href="https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_mihaylovka/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_iz_hs_2227210940">https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_mihaylovka/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_iz_hs_2227210940</a>	<a href="https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_mihaylovka/zemelnye_uchastki/uchastok_66_sot_iz_hs_597189878">https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_mihaylovka/zemelnye_uchastki/uchastok_66_sot_iz_hs_597189878</a>	<a href="https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_mihaylovka/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_iz_hs_2164826197">https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_mihaylovka/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_iz_hs_2164826197</a>
<b>Телефон продавца:</b>		89880501594	89178414615	89177211018
<b>Цена предложения, руб.:</b>		250 000,00	200 000,00	400 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
<b>Параметр: адрес</b>	обл. Волгоградская, г. Михайловка, ул. Воскресенская, 15	Волгоградская область, Михайловка	Волгоградская область, Михайловка, ул. Крупской, 142А	Волгоградская область, Михайловка
<b>Параметр: общая площадь, кв.м</b>	994	1000	660	1500
<b>Параметр: категория земель</b>	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
<b>Параметр: разрешенное использование</b>	Для индивидуального жилищного строительства	ижс	ижс	ижс
<b>Параметр: доля в праве</b>	100	100	100	100
Корректировки				
<b>Корректировка на уторговывание, %:</b>		9,00	9,00	9,00
<b>Цена после уторговывания, руб.:</b>		227 500,00	182 000,00	364 000,00
<b>Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м</b>	994	1000	660	1500



Цена за удельную единицу, руб.:	227,50	275,76	242,67
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:			248,64
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:			247 148,16
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:			248,64