



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.  
03.10.2023 г.

## Выписка из отчета №0310230291

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок, кадастровый номер: 39:02:240002:277,  
общая площадь: 1000,0 кв.м, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное  
использование: Для строительства индивидуального жилого дома, адрес: Калининградская  
область, р-н Гвардейский, п Роцино. доля: 100  
Дата оценки: 03.10.2023 г

### Общая информация

Заказчик	♦ Мякишкова Юлия Николаевна
Правообладатель	♦ Агаев Раджив Надирович
Особенности проведения осмотра	♦ Не проводился. Фотографии 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

<b>Объект оценки</b>	<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;"><b>Земельный участок</b></td> </tr> <tr> <td>общая площадь, кв.м</td> <td style="text-align: center;">1000,0</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 строительства индивидуального жилого дома</td> </tr> <tr> <td>адрес</td> <td style="text-align: center;">Калининградская область, р-н Гвардейский, п Роцино</td> </tr> <tr> <td>кадастровый номер</td> <td style="text-align: center;">39:02:240002:277</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	<b>Земельный участок</b>		общая площадь, кв.м	1000,0	категория земель	Земли населенных пунктов	разрешенное использование	Для строительства индивидуального жилого дома	адрес	Калининградская область, р-н Гвардейский, п Роцино	кадастровый номер	39:02:240002:277	дополнительные улучшения	Отсутствуют	коммуникации, подведенные к участку	Отсутствуют	Доля в праве	100
Наименование параметра	Значение параметра																				
<b>Земельный участок</b>																					
общая площадь, кв.м	1000,0																				
категория земель	Земли населенных пунктов																				
разрешенное использование	Для строительства индивидуального жилого дома																				
адрес	Калининградская область, р-н Гвардейский, п Роцино																				
кадастровый номер	39:02:240002:277																				
дополнительные улучшения	Отсутствуют																				
коммуникации, подведенные к участку	Отсутствуют																				
Доля в праве	100																				
<b>Дата оценки</b>	♦ 03.10.2023 г.																				
<b>Результаты оценки, полученные при использовании:</b>	♦ – доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 208 000 руб. – затратного подхода: не применялся																				
<b>Согласование результатов</b>	♦ Не требуется в связи с использованием только одного подхода к оценке																				



Итоговая величина  
рыночной стоимости  
объекта оценки на  
дату оценки

♦ 208 000руб. (Двести восемь тысяч)

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 03.10.2023 г. составляет:

**208 000руб. (двести восемь тысяч)**

Оценщик:

Шуховцев Кирилл Вячеславович





## Приложение. Расчетная таблица.

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый участок	Объекты сравнения		
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации			<a href="https://www.avito.ru/gvardeysk/zemelnye_uchastki/uchastok_12sot_izhs_28_41776998">https://www.avito.ru/gvardeysk/zemelnye_uchastki/uchastok_12sot_izhs_28_41776998</a>	<a href="https://www.avito.ru/gvardeysk/zemelnye_uchastki/uchastok_10sot_izhs_3378658_772">https://www.avito.ru/gvardeysk/zemelnye_uchastki/uchastok_10sot_izhs_3378658_772</a>	<a href="https://www.avito.ru/gvardeysk/zemelnye_uchastki/uchastok_10sot_izhs_253_4013953">https://www.avito.ru/gvardeysk/zemelnye_uchastki/uchastok_10sot_izhs_253_4013953</a>
Цена продажи	руб.		290 000	200 000	250 000
Размер участка	кв. м.	1 000,00	1 200	1 000	1 000
Стоимость за сотку			241,7	200,0	250,0
Торг			предусмотрен	предусмотрен	предусмотрен
Корректировка на торг, %	%		-9,9	-9,9	-9,9
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		217,7	180,2	225,3
Условия рынка (время предложения)		Октябрь 2023	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		217,7	180,2	225,3
Вид права		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		217,7	180,2	225,3
Местоположение		Калининградская область, р-н Гвардейский, п Роцино	Калининградская область, Гвардейский муниципальный округ, пос. Яблоновка	Калининградская область, Гвардейский муниципальный округ, Славинское территориальное управление	Калининградская область, Гвардейский муниципальный округ, пос. Роцино
Корректировка	%		0	0	0



Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый участок	Объекты сравнения		
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		217,7	180,2	225,3
<b>Площадь участка</b>	кв. м.	1 000,00	1 200	1 000	1 000
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		217,7	180,2	225,3
<b>Назначение участка</b>		Земли населенных пунктов. для строительства индивидуального жилого дома	Земли населенных пунктов. для строительства индивидуального жилого дома	Земли населенных пунктов. для строительства индивидуального жилого дома	Земли населенных пунктов. для строительства индивидуального жилого дома
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	руб./м <sup>2</sup>		217,7	180,2	225,3
<b>Выводы:</b>					
Стоимость объекта	руб./м <sup>2</sup>	<b>207,7</b>			
Стоимость объекта	руб.	<b>208 000</b>			