



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.
22.05.2023 г.

Выписка из отчета № 2205231580

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок: общая площадь: 1400 кв.м,
адрес: Краснодарский край, р-н Усть-Лабинский, ст-ца Ладожская, ул. Горького,
категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование:
для ведения личного подсобного хозяйства, кадастровый номер: 23:35:1010001:226.

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	Якушкина Галина Дмитриевна

Основные параметры объекта оценки

Наименование параметра	Значение параметра
Земельный участок	
адрес	Краснодарский край, р-н Усть-Лабинский, ст-ца Ладожская, ул. Горького
общая площадь	1400 кв.м
категория земель	земли населенных пунктов
разрешенное использование	для ведения личного подсобного хозяйства
кадастровый номер	23:35:1010001:226

Особенности проведения осмотра

Осмотр не производился, фотоматериалы предоставлены заказчиком.

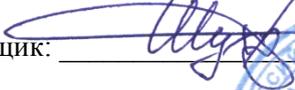
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

- доходным подходом, руб.: 0,00
- сравнительным подходом, руб.: 231 714,00 руб.
- затратным подходом, руб.: 0,00

Итоговая величина стоимости объекта оценки

Результатом оценки является величина рыночной стоимости объекта оценки, определенная по состоянию на 22.05.2023 г. в размере:

231 714,00 руб. (двести тридцать одна тысяча семьсот четырнадцать рублей ноль копеек).

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович



Земельный участок					
Описание объекта оценки	Земельный участок: адрес: Краснодарский край, р-н Усть-Лабинский, ст-ца Ладожская, ул. Горького, общая площадь: 1400 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, кадастровый номер: 23:35:1010001:226.				
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: 22.05.2023 г.	22.05.2023 г.	22.05.2023 г.	22.05.2023 г.	22.05.2023 г.
Ссылка на объявление:		https://krasnodar.domclick.ru/card/sale__lot__1655768543	https://www.avito.ru/ladozhskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_2235272112	https://www.avito.ru/ladozhskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_339907873	https://www.avito.ru/ladozhskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_10sot_izhs_1846257345
Цена предложения, руб.:		230 000,00	300 000,00	350 000,00	255 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки					
Параметр: адрес	Краснодарский край, р-н Усть-Лабинский, ст-ца Ладожская, ул. Горького	Краснодарский край, Усть-Лабинский р-н, Некрасовское с/п, ст-ца Некрасовская, Широкая ул., 2У	Краснодарский край, Усть-Лабинский р-н, х. Болгов, ул. Мира, 171	Краснодарский край, Усть-Лабинский р-н, ст-ца Ладожская, Степная ул., 2	Краснодарский край, Усть-Лабинский р-н, ст-ца Ладожская
Параметр: общая площадь, кв.м	1400	1000	1500	1500	1000
Параметр: категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Параметр: разрешенное использование	для ведения личного подсобного хозяйства	для ведения личного подсобного хозяйства	для индивидуального жилищного строительства	для индивидуального жилищного строительства	для индивидуального жилищного строительства
Корректировки					
Корректировка на уторговывание, %:		16,60	16,60	16,60	16,60
Цена после уторговывания, руб.:		191 820,00	250 200,00	291 900,00	212 670,00
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	1400	1000	1500	1500	1000
Цена за удельную единицу, руб.:		191,82	166,80	194,60	212,67
Параметры, корректируемые по каждому объекту-аналогу в %					
Корректировка на местоположение		-2,00	2,00	0,00	0,00
Корректировка на различие видов разрешенного использования		0,00	-18,00	-18,00	-18,00
Итоговая корректировка в % на каждый аналог:		-2,00	-16,00	-18,00	-18,00
Цена за удельную единицу после процентной корректировки, руб.:		187,98	140,11	159,57	174,39
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:					165,51
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:					231 714,00
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:					231 714,00