



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.
07.02.2024 г.

Выписка из отчета №0702240748

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: земельный участок, расположенный по адресу:
Астраханская область, Камызякский муниципальный район, сельское Поселение
Иванчугский сельсовет, Иванчуг село, Лесная улица з/у 155.

Общая площадь: 400,0 кв.м,

Дата оценки: 07.02.2024 г.

Общая информация

Заказчик	♦ Королева Евгения Леонидовна член Ассоциация арбитражных управляющих "Меркурий" (ИНН: 7744885201064, рег. номер 22152)
Особенности проведения осмотра	♦ Осмотр не производился. Заказчиком предоставлены фотографии Объекта оценки. Земельный участок принят в расчёт как свободный от построек.
Исполнитель	♦ ООО «Центр Судебной Экспертизы» <ul style="list-style-type: none">• ОГРН 1117447014354, ИНН 7447197991• Адрес регистрации: 454048, г. Челябинск, ул. Яблочкина, д. 3, пом. 1, каб. 2• Адрес для корреспонденции: 454014, г. Челябинск, ул. Ворошилова, д. 35, оф. 3-1• 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.• 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).• ООО «Центр Судебной Экспертизы» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.• Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящей выписке из отчета об оценке.
Оценщик	♦ Шуховцев Кирилл Вячеславович <ul style="list-style-type: none">• 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.• Высшее техническое образование, окончил Челябинскую государственную агроинженерную академию, квалификация – инженер.



	<ul style="list-style-type: none"> • Высшее юридическое, окончил Южно-Уральский государственный университет, квалификация – бакалавр. • Диплом о профессиональной переподготовке 743100168174 от 30.04.2020 г., выдан ФГБОУ ВО "Челябинский государственный университет" 08.10.2020 г. • Стаж работы в оценочной деятельности 7 лет. • Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» № 034549-2 сроком действия с 11.11.2022 по 11.11.2025 г. • Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 034548-1 сроком действия с 11.11.2022 по 11.11.2025 г. • Диплом о профессиональной переподготовке по направлению «Судебная оценочная экспертиза», выдан ЧОУ ДПО "Открытая академия профессионального образования", 2023 год, эксперт-оценщик. • Сертификат соответствия судебного эксперта » НИИ СЭИС № РОСС RU.32147.04БРЕ0.01.21969 по направлению «Судебная оценочная экспертиза». • 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. • 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. • 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. • Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящей выписке из отчета об оценке.
--	--

Основные факты и выводы

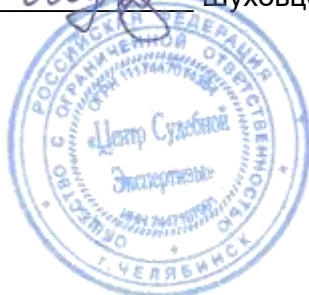
Объект оценки	◆	Наименование параметра	Значение параметра
		Земельный участок	
		адрес	Астраханская область, Камызякский муниципальный район, сельское Поселение Иванчугский сельсовет, Иванчуг село, Лесная улица з/у 155
		общая площадь	400,0 кв.м
		категория земель	земли населенных пунктов
		разрешенное использование	для строительства индивидуального жилого дома
		кадастровый номер	30:05:120307:607
		обременения/ограничения	данные отсутствуют
		вид права	собственность
Дата оценки	◆	07.02.2024 г.	
Результаты оценки, полученные при использовании:	◆	– доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 54 000,00 руб. – затратного подхода: не применялся	
Согласование результатов	◆	Не требуется в связи с использованием только одного подхода к оценке	



Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 07.02.2024 г. составляет:

54 000,00 (Пятьдесят четыре тысячи) рублей.

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





Приложение. Расчетная таблица.

Элементы сравнения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	https://www.avito.ru/kamyzyak/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_izhs_2243867981	https://www.avito.ru/kamyzyak/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_izhs_3428678510	https://www.avito.ru/kamyzyak/zemelnye_uchastki/uchastok_4_sot_izhs_3658361740
Продавец	89885952360	89678349412	89880701704
Местоположение	Астраханская обл., Камызякский р-н, с. Иванчуг, ул. Васильева	Астраханская обл., Камызякский р-н, с. Иванчуг, Лесная ул., 225	Астраханская обл., Камызякский р-н, с. Иванчуг, Лесная ул., 151
Стоимость предложения, руб.	80 000,00	100 000,00	60 000,00
Размер участка, м ²	600,0	600,0	400,0
Дата продажи (предложения к продаже)	18 января 2024 г.	16 января 2024 г.	18 января 2024 г.
Передаваемые имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность
Возможность подключения коммуникаций	Присутствует	Присутствует	Присутствует
Наличие ветхих построек по снос	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый участок	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена продажи	руб.		80 000,00	100 000,00	60 000,00
Размер участка	м ²	400,0	600,0	600,0	400,0
<i>Торг</i>	%		-9,7	-9,7	-9,7
Стоимость			72 240,00	90 300,00	54 180,00
Стоимость за м²			120,00	151,00	135,00
<i>Совершенная сделка или предложение</i>			Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
<i>Условия рынка (время предложения)</i>		7 февраля 2024 г.	18 января 2024 г.	16 января 2024 г.	18 января 2024 г.



Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
Передаваемые имущественные права		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
Местоположение		Астраханская область, Камызякский муниципальный район, сельское Поселение Иванчугский сельсовет, Иванчуг село, Лесная улица з/у 155	Астраханская обл., Камызякский р-н, с. Иванчуг, ул. Васильева	Астраханская обл., Камызякский р-н, с. Иванчуг, Лесная ул., 225	Астраханская обл., Камызякский р-н, с. Иванчуг, Лесная ул., 151
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
Площадь участка	м ²	400,00	600,0	600,0	400,0
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
Назначение участка		Земли населенных пунктов, для строительства индивидуального жилого дома	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
Возможность подключения коммуникаций		Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
Наличие ветхих построек по снос		Отсутствует	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка			0,0	0,0	0,0
Итоговое корректирующее значение	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная стоимость	руб./м ²		120,00	151,00	135,00
Стоимость объекта	руб./м ²	135,33			
Стоимость объекта (округлено)	руб.	54 000,00			