



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.
09.11.2023 г.

Выписка из отчета № 0911230879

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок: общая площадь: 787 кв.м,
адрес: Астраханская обл., Наримановский р-н, с Волжское, ул. Абая, уч.189,
категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование:
для индивидуального жилищного строительства, кадастровый номер: 30:08:040102:1800.
Дата оценки: 09.11.2023 г.

Общая информация

Заказчик	♦ Королева Евгения Леонидовна
Правообладатель	♦ Иванов Алексей Александрович
Особенности проведения осмотра	♦ Осмотр не производился, фотоматериалы не предоставлены. Для оценки принято типичное состояние объекта оценки.
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.• Высшее юридическое, окончил Южно-Уральский государственный университет, квалификация – бакалавр.



	<ul style="list-style-type: none">• 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 СЭСИС № 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 обл., Наримановский р-н, с Волжское, ул. Абая, уч.189
		общая площадь	787 кв.м
		категория земель	земли населенных пунктов
		разрешенное использование	для индивидуального жилищного строительства
		кадастровый номер	30:08:040102:1800
Дата оценки	◆	09.11.2023 г.	
Результаты оценки, полученные при использовании:	◆	– доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 213 544,58 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	◆	213 544,58 руб. (двести тринадцать тысяч пятьсот сорок четыре рубля пятьдесят восемь копеек)	



Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 09.11.2023 г. составляет:

213 544,58 руб.
(двести тринадцать тысяч пятьсот сорок четыре рубля пятьдесят восемь копеек)

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





Приложение. Расчетная таблица.

Земельный участок					
Описание объекта оценки	Земельный участок: адрес: Астраханская обл., Наримановский р-н, с Волжское, ул. Абая, уч.189, общая площадь: 787 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, кадастровый номер: 30:08:040102:1800.				
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: 09.11.2023 г.	09.11.2023 г.	09.11.2023 г.	09.11.2023 г.	09.11.2023 г.
Ссылка на объявление:		https://astrahan.cian.ru/sale/suburban/203135008/	https://www.avito.ru/narimano v/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot_izhs_2873998012	https://astrahan.cian.ru/sale/suburban/285559231/	https://astrahan.cian.ru/sale/suburban/285559228/
Цена предложения, руб.:		280 000,00	200 000,00	250 000,00	200 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки					
Параметр: адрес	Астраханская обл., Наримановский р-н, с Волжское, ул. Абая, уч.189	Астраханская обл., Наримановский р-н, с Волжское, ул. Плеханова	Астраханская обл., Наримановский р-н, с Волжское, ул. Абая	Астраханская обл., Наримановский р-н, с Волжское, ул. Абая	Астраханская обл., Наримановский р-н, с Волжское, ул.Строительная,14
Параметр: общая площадь, кв.м	787	1100	703	800	600
Параметр: категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Параметр: разрешенное использование	для индивидуального жилищного строительства	для индивидуального жилищного строительства	для ведения личного подсобного хозяйства	для индивидуального жилищного строительства	для индивидуального жилищного строительства
Корректировки					
Корректировка на уторговывание, %:		9,70	9,70	9,70	9,70
Цена после уторговывания, руб.:		252 840,00	180 600,00	225 750,00	180 600,00
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	787	1100	703	800	600
Цена за удельную единицу, руб.:		229,85	256,90	282,19	301,00
Параметры, корректируемые по каждому объекту-аналогу в %					
Корректировка на различие видов разрешенного использования		0,00	6,00	0,00	0,00
Итоговая корректировка в % на каждый аналог:		0,00	6,00	0,00	0,00
Цена за удельную единицу после процентной корректировки, руб.:		229,85	272,31	282,19	301,00
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:					271,34
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:					213 544,58
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:					213 544,58