



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.
11.01.2024 г.

Выписка из отчета № 1101240494

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок: общая площадь: 302 кв.м,
адрес: Челябинская обл., г. Коркино, сад Южный, ул. 2, уч. 72, категория земель:
земли населенных пунктов, разрешенное использование: для садоводства,
кадастровый номер: 74:31:0102074:169.
Дата оценки: 11.01.2024 г.

Общая информация

Заказчик	♦ Королева Евгения Леонидовна
Правообладатель	♦ Чесноков Алексей Сергеевич
Особенности проведения осмотра	♦ Осмотр не производился, фотоматериалы предоставлены заказчиком.
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.• Полис страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности №231900-035-000025 сроком действия с 01.12.2023 по 30.11.2024 г., ПАО "САК "ЭНЕРГОГАРАНТ" на сумму 5 000 000 рублей.• Высшее техническое образование, окончил Челябинскую



	<p>государственную агроинженерную академию, квалификация – инженер.</p> <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	Челябинская обл., г. Коркино, сад Южный, ул. 2, уч. 72
		общая площадь	302 кв.м
		категория земель	земли населенных пунктов
		разрешенное использование	для садоводства
		кадастровый номер	74:31:0102074:169
		дополнительные улучшения	имеются некапитальные хоз.постройки
Дата оценки	♦	11.01.2024 г.	
Результаты оценки, полученные при использовании:	♦	– доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 23 719,08 руб. – затратного подхода: не применялся	
Согласование результатов	♦	Не требуется в связи с использованием только одного подхода к оценке	
Итоговая величина рыночной стоимости	♦	23 719,08 руб. (двадцать три тысячи семьсот девятнадцать рублей восемь копеек)	



объекта оценки на дату оценки	
----------------------------------	--

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 11.01.2024 г. составляет:

23 719,08 руб.

(двадцать три тысячи семьсот девятнадцать рублей восемь копеек).

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





Приложение. Расчетная таблица.

Земельный участок				
Описание объекта оценки	Земельный участок: адрес: Челябинская обл., г. Коркино, сад Южный, ул. 2, уч. 72, общая площадь: 302 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для садоводства, кадастровый номер: 74:31:0102074:169.			
Параметры и корректировки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Информация о предложениях объектов-аналогов				
Дата предложения	Дата оценки: 11.01.2024 г.	11.01.2024 г.	11.01.2024 г.	11.01.2024 г.
Ссылка на объявление:		https://www.avito.ru/korkino/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._snt_dnp_3420227899	https://www.avito.ru/korkino/zemelnye_uchastki/uchastok_35_sot._snt_dnp_3387143169	https://www.avito.ru/korkino/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._snt_dnp_2399091499
Цена предложения, руб.:		50 000,00	30 000,00	60 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
Параметр: адрес	Челябинская обл., г. Коркино, сад Южный, ул. 2, уч. 72	Челябинская обл., г. Коркино, СНТ Динамовец, 7-я ул., уч. 273	Челябинская обл., г. Коркино, СНТ Шахтёр ЭВРЗ	Челябинская обл., г. Коркино, СНТ Динамовец
Параметр: общая площадь, кв.м	302	600	350	600
Параметр: категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Параметр: разрешенное использование	для садоводства	для садоводства	для садоводства	для садоводства
Корректировки				
Корректировка на уторговывание, %:		19,50	19,50	19,50
Цена после уторговывания, руб.:		40 250,00	24 150,00	48 300,00
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	302	600	350	600
Цена за удельную единицу, руб.:		67,08	69,00	80,50
Параметры, корректируемые по каждому объекту-аналогу в %				
Параметр: дополнительные улучшения	имеются некапитальные хоз.постройки	пустой	пустой	имеются некапитальные хоз.постройки
Корректировка на наличие улучшений		14,00	14,00	0,00
Итоговая корректировка в % на каждый аналог:		14,00	14,00	0,00
Цена за удельную единицу после процентной корректировки, руб.:		76,47	78,66	80,50
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:				78,54
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:				23 719,08
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:				23 719,08