




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.  
31.10.2023 г.

## Выписка из отчета №3110233472

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок: адрес: край Краснодарский, р-н Усть-Лабинский, ст-ца Тенгинская, ул. Буденного, 20, общая площадь: 5000 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, кадастровый номер: 23:35:1308001:175.

Дата оценки: 31.10.2023 г.

### Общая информация

Заказчик	♦ Королева Евгения Леонидовна
Правообладатель	♦ Кудряшова Любовь Михайловна
Особенности проведения осмотра	♦ Осмотр не производился, фотоматериалы 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

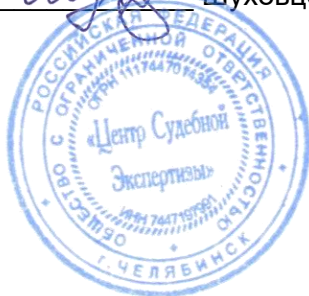
<b>Объект оценки</b>	◆	<b>Наименование параметра</b>	<b>Значение параметра</b>
		<b>Земельный участок</b>	
		адрес	край Краснодарский, р-н Усть-Лабинский, ст-ца Тенгинская, ул. Буденного, 20
		общая площадь	5000 кв.м
		категория земель	земли населенных пунктов
		разрешенное использование	для ведения личного подсобного хозяйства
		кадастровый номер	23:35:1308001:175
<b>Дата оценки</b>	◆	31.10.2023 г.	
<b>Результаты оценки, полученные при использовании:</b>	◆	– доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 716 700,00 руб. – затратного подхода: не применялся	
<b>Согласование результатов</b>	◆	Не требуется в связи с использованием только одного подхода к оценке	
<b>Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки</b>	◆	<b>716 700,00 руб. (семьсот шестнадцать тысяч семьсот рублей ноль копеек)</b>	



Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 31.10.2023 г. составляет:

**716 700,00 руб.**  
**(семьсот шестнадцать тысяч семьсот рублей ноль копеек)**

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





## Приложение. Расчетная таблица.

Земельный участок				
Описание объекта оценки	Земельный участок: адрес: край Краснодарский, р-н Усть-Лабинский, ст-ца Тенгинская, ул. Буденного, 20, общая площадь: 5000 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, кадастровый номер: 23:35:1308001:175.			
Параметры и корректировки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Информация о предложениях объектов-аналогов				
Дата предложения	Дата оценки: 31.10.2023 г.	31.10.2023 г.	31.10.2023 г.	31.10.2023 г.
Ссылка на объявление:		<a href="https://www.avito.ru/ladozhskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_42_sot_izhs_1839266358">https://www.avito.ru/ladozhskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_42_sot_izhs_1839266358</a>	<a href="https://www.avito.ru/ladozhskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_35_sot_izhs_2626745584">https://www.avito.ru/ladozhskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_35_sot_izhs_2626745584</a>	<a href="https://www.avito.ru/novolabinskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_40_sot_izhs_2612127877">https://www.avito.ru/novolabinskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_40_sot_izhs_2612127877</a>
Цена предложения, руб.:		700 000,00	600 000,00	750 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
Параметр: адрес	край Краснодарский, р-н Усть-Лабинский, ст-ца Тенгинская, ул. Буденного, 20	Краснодарский край, Усть-Лабинский р-н, хутор Болгов	Краснодарский край, Усть-Лабинский р-н, Ладожское сельское поселение, станица Ладожская	Краснодарский край, Усть-Лабинский р-н, Братское сельское поселение, хутор Саратовский
Параметр: общая площадь, кв.м	5000	4200	3500	4000
Параметр: категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Параметр: разрешенное использование	для ведения личного подсобного хозяйства	ИЖС	ЛПХ	ЛПХ
Корректировки				
Корректировка на уторговывание, %:		16,60	16,60	16,60
Цена после уторговывания, руб.:		583 800,00	500 400,00	625 500,00
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	5000	4200	3500	4000
Цена за удельную единицу, руб.:		139,00	142,97	156,38
Параметры, корректируемые по каждому объекту-аналогу в %				
Корректировка на различие видов		-6,00	0,00	0,00



разрешенного использования			
Итоговая корректировка в % на каждый аналог:	-6,00	0,00	0,00
Цена за удельную единицу после процентной корректировки, руб:	130,66	142,97	156,38
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:			143,34
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:			716 700,00
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:			716 700,00