



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.
24.01.2024 г.

Выписка из отчета №2401241753

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок, кадастровый номер: 23:16:0502002:328,
общая площадь: 685,0 кв.м, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное
использование: Для индивидуальной жилой застройки, адрес: Краснодарский край,
Курганинский район, поселок Лучезарный, переулок Садовый, 30, доля: 100

Дата оценки: 24.01.2024г.

Общая информация

Заказчик	♦ Королева Евгения Леонидовна
Правообладатель	♦ Иванченко Надежда Сергеевна
Особенности проведения осмотра	♦ Не проводился. Фотографии 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.



	<ul style="list-style-type: none"> • Высшее техническое образование, окончил Челябинскую государственную агроинженерную академию, квалификация – инженер. • 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 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

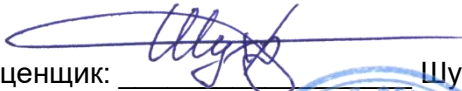
Объект оценки	<table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%;">Наименование параметра</th> <th style="width: 50%;">Значение параметра</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">Земельный участок</td> </tr> <tr> <td>общая площадь, кв.м</td> <td style="text-align: center;">685,0</td> </tr> <tr> <td>категория земель</td> <td style="text-align: center;">Земли населенных пунктов</td> </tr> <tr> <td>разрешенное использование</td> <td style="text-align: center;">Для индивидуальной жилой застройки</td> </tr> <tr> <td>адрес</td> <td style="text-align: center;">Краснодарский край, Курганинский район, поселок Лучезарный, переулок Садовый, 30</td> </tr> <tr> <td>кадастровый номер</td> <td style="text-align: center;">23:16:0502002:328</td> </tr> <tr> <td>дополнительные улучшения</td> <td style="text-align: center;">Отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>коммуникации, подведенные к участку</td> <td style="text-align: center;">Отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>Доля в праве</td> <td style="text-align: center;">100</td> </tr> </tbody> </table>	Наименование параметра	Значение параметра	Земельный участок		общая площадь, кв.м	685,0	категория земель	Земли населенных пунктов	разрешенное использование	Для индивидуальной жилой застройки	адрес	Краснодарский край, Курганинский район, поселок Лучезарный, переулок Садовый, 30	кадастровый номер	23:16:0502002:328	дополнительные улучшения	Отсутствуют	коммуникации, подведенные к участку	Отсутствуют	Доля в праве	100
Наименование параметра	Значение параметра																				
Земельный участок																					
общая площадь, кв.м	685,0																				
категория земель	Земли населенных пунктов																				
разрешенное использование	Для индивидуальной жилой застройки																				
адрес	Краснодарский край, Курганинский район, поселок Лучезарный, переулок Садовый, 30																				
кадастровый номер	23:16:0502002:328																				
дополнительные улучшения	Отсутствуют																				
коммуникации, подведенные к участку	Отсутствуют																				
Доля в праве	100																				
Дата оценки	♦ 24.01.2024г.																				
Результаты оценки, полученные при	♦ – доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 239 000 руб.																				



использовании:	– 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	♦ 239 000 руб. (двести тридцать девять тысяч)

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки составляет:

239 000 руб. (двести тридцать девять тысяч)

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





Приложение. Расчетная таблица.

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый участок	Объекты сравнения		
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации			https://www.avito.ru/petropavlovskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_k_5_sot. izhs_3802242748	https://www.avito.ru/petropavlovskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_22_sot. izhs_4018249133	https://www.avito.ru/mihaylovskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot. izhs_3510917685
Цена продажи	руб.		200 000	800 000	200 000
Размер участка	кв. м.	685,00	500	2 200	500
Стоимость за сотку			400	364	400
Торг			предусмотрен	предусмотрен	предусмотрен
Корректировка на торг, %	%		-9,9	-9,9	-9,9
Скорректированная цена	руб./м ²		360,4	327,6	360,4
Условия рынка (время предложения)		Январь 2024г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		360,4	327,6	360,4
Вид права		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./м ²		360,4	327,6	360,4
Местоположение		Краснодарский край, Курганинский район, поселок Лучезарный, переулок Садовый, 30	Республика Адыгея, Кошехабльский р-н, Егерухайское сельское поселение, аул Егерухай, Советская ул.	Краснодарский край, Курганинский р-н, Михайловское сельское поселение, хутор Южный, Пионерская ул., 24	Краснодарский край, Курганинский р-н, Михайловское сельское поселение, хутор Южный
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		360,4	327,6	360,4
Площадь участка	кв. м.	685,00	500	2 200	500
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00



<i>Элемент сравнения</i>	<i>Ед. изм.</i>	<i>Оцениваемый участок</i>	<i>Объекты сравнения</i>		
			<i>Аналог 1</i>	<i>Аналог 2</i>	<i>Аналог 3</i>
Скорректированная цена	руб./м ²		360,4	327,6	360,4
Назначение участка		Земли населенных пунктов. Для индивидуальной жилой застройки	Земли населенных пунктов. Для индивидуальной жилой застройки	Земли населенных пунктов. Для индивидуальной жилой застройки	Земли населенных пунктов. Для индивидуальной жилой застройки
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	руб./м ²		360,4	327,6	360,4
Выводы:					
Стоимость объекта	руб./м ²	349,5			
Стоимость объекта	руб.	239 000			