



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.
30.10.2023 г.

Выписка из отчета №3010233315

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок: адрес: Псковская область, р-н Пушкиногорский, СП "Велейская волость", д. Поляне, ул. Зелёная, уч. 159, общая площадь: 500 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства, кадастровый номер: 60:20:0702101:576, доля в праве: 100.

Дата оценки: 30.10.2023 г.

Общая информация

Заказчик	♦ Стоян Роман Сергеевич
Правообладатель	♦ Катаева Надежда Николаевна
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.• 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 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	Псковская область, р-н Пушкиногорский, СП "Велейская волость", д. Поляне, ул. Зелёная, уч. 159
		общая площадь	500 кв.м
		категория земель	земли населенных пунктов
		разрешенное использование	Для ведения личного подсобного хозяйства
		кадастровый номер	60:20:0702101:576
		доля в праве	100
Дата оценки	◆	30.10.2023 г.	
Результаты оценки, полученные при использовании:	◆	– доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 54 505,00 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	◆	54 505,00 руб. (пятьдесят четыре тысячи пятьсот пять рублей ноль копеек)	



Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 30.10.2023 г. составляет:

54 505,00 руб.

(пятьдесят четыре тысячи пятьсот пять рублей ноль копеек)

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





Приложение. Расчетная таблица.

Земельный участок					
Описание объекта оценки	Земельный участок: адрес: Псковская область, р-н Пушкиногорский, СП "Велейская волость", д. Поляне, ул. Зелёная, уч. 159, общая площадь: 500 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства, кадастровый номер: 60:20:0702101:576, доля в праве: 100.				
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: 30.10.2023 г.	27.10.2023 г.	02.10.2023 г.	12.10.2023 г.	23.10.2023 г.
Ссылка на объявление:		https://www.avito.ru/opochka/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot._izhs_2337620115	https://www.avito.ru/pushkinskie_gory/zemelnye_uchastki/uchastok_145_sot._izhs_2201380584	https://www.avito.ru/pushkinskie_gory/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot._izhs_2280288280	https://www.avito.ru/opochka/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot._izhs_1040295986
Телефон продавца:		89153452176	номер скрыт	89899209401	89118804250
Цена предложения, руб.:		65 000,00	180 000,00	50 000,00	150 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки					
Параметр: адрес	Псковская область, р-н Пушкиногорский, СП "Велейская волость", д. Поляне, ул. Зелёная, уч. 159	Псковская область, Пушкиногорский р-н, д. Захино	Псковская область, Пушкиногорский район, деревня Поляне	Псковская область, Пушкиногорский р-н, д. Поляне	Псковская область, Опочецкий р-н, д. Песчивка
Параметр: общая площадь, кв.м	500	500	1450	500	1200
Параметр: категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Параметр: разрешенное использование	Для ведения личного подсобного хозяйства	ижс	ижс	ижс	ижс
Параметр: доля в праве	100	100	100	100	100
Корректировки					
Корректировка на уторговывание, %:		9,00	9,00	9,00	9,00
Цена после уторговывания, руб.:		59 150,00	163 800,00	45 500,00	136 500,00
Удельные единицы	500	500	1450	500	1200



по параметру общая площадь, кв.м					
Цена за удельную единицу, руб.:	118,30	112,97	91,00	113,75	
	Средняя стоимость удельной единицы, руб.:				109,01
	Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:				54 505,00
	Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:				109,01