



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.  
06.09.2023г.

## Выписка из отчета №0609230471

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок: адрес: Нижегородская область, р-н Кстовский, в районе с Елховка, товарищество индивидуальных застройщиков "Елховка", уч Г-172, общая площадь: 1004 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для ведения индивидуального жилищного строительства, кадастровый номер: 52:26:0050045:44.

### Сведения об оценщике

ФИО	Шуховцев Кирилл Вячеславович
Номер контактного телефона	88005501092
Почтовый адрес	454014, г. Челябинск, ул. Ворошилова, дом 35, офис 3-1
Адрес электронной почты	expertall@mail.ru
Информация о членстве в СРО	Ассоциация «МСО»
Сведения о квалификационных аттестатах оценщика	По направлению "Оценка недвижимости", №034548-1 от 11.11.2022г. По направлению "Оценка движимого имущества", №034549-2 от 11.11.2022г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис №221900-035-000022 от 25.11.2022г., срок действия полиса: 01.12.2022 - 30.11.2023гг.

### Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Организационно-правовая форма	общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью "Центр Судебной Экспертизы"
ОГРН, дата присвоения ОГРН	1117447014354, 22.09.2011г.
Место нахождения	454048, Челябинская обл, Челябинск г, Яблочкина ул, дом № 3, помещение 1, кабинет 2
Сведения о страховании ответственности	Полис №221900-035-000017, выданный ПАО "САК "ЭНЕРГОГАРАНТ" 06.09.2022г., срок действия полиса: 29.09.2022 - 28.09.2023гг.

### Сведения о заказчике и правообладателе объекта оценки

Заказчик	Мякишкова Юлия Николаевна
Правообладатель	Воденисов Сергей Викторович

## Основные параметры объекта оценки

Наименование параметра	Значение параметра
<b>Земельный участок</b>	
адрес	Нижегородская область, р-н Кстовский, в районе с Елховка, товарищество индивидуальных застройщиков "Елховка", уч Г-172
общая площадь	1004 кв.м
категория земель	земли населенных пунктов
разрешенное использование	Для ведения индивидуального жилищного строительства
кадастровый номер	52:26:0050045:44

## Особенности проведения осмотра

Осмотр не производился, фотоматериалы предоставлены заказчиком.

## Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

- доходным подходом, руб.: 0,00
- сравнительным подходом, руб.: 196 432,60 руб.
- затратным подходом, руб.: 0,00

## Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость объекта оценки, руб.: **196 432,60 руб.**

Результатом оценки является величина рыночной стоимости объекта оценки, определенная по состоянию на 06.09.2023г. в размере:

**196 432,60 руб. (сто девяносто шесть тысяч четыреста тридцать два рубля шестьдесят копеек).**

Оценщик: \_\_\_\_\_ Шуховцев Кирилл Вячеславович



<b>Земельный участок</b>				
<b>Описание объекта оценки</b>	Земельный участок: адрес: Нижегородская область, р-н Кстовский, в районе с Елховка, товарищество индивидуальных застройщиков "Елховка", уч Г-172, общая площадь: 1004 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для ведения индивидуального жилищного строительства, кадастровый номер: 52:26:0050045:44.			
<b>Параметры и корректировки</b>	<b>Объект оценки</b>	<b>Объект аналог №1</b>	<b>Объект аналог №2</b>	<b>Объект аналог №3</b>
<b>Информация о предложениях объектов-аналогов</b>				
<b>Дата предложения</b>	Дата оценки: 06.09.2023 г.	10.08.2023 г.	20.08.2023 г.	16.08.2023 г.
<b>Ссылка на объявление:</b>		<a href="https://www.avito.ru/burevestnik/zemelnye_uchastki/uchastok_10sot_izhs_2839587930">https://www.avito.ru/burevestnik/zemelnye_uchastki/uchastok_10sot_izhs_2839587930</a>	<a href="https://www.avito.ru/burevestnik/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_2156002754">https://www.avito.ru/burevestnik/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_2156002754</a>	<a href="https://www.avito.ru/burevestnik/zemelnye_uchastki/uchastok_10sot_izhs_3038988196">https://www.avito.ru/burevestnik/zemelnye_uchastki/uchastok_10sot_izhs_3038988196</a>
<b>Цена предложения, руб.:</b>		220 000,00	230 000,00	195 000,00
<b>Параметры, используемые в описании объекта оценки</b>				
<b>Параметр: адрес</b>	Нижегородская область, р-н Кстовский, в районе с Елховка, товарищество индивидуальных застройщиков "Елховка", уч Г-172	Нижегородская область, Дальнеконстантиновский муниципальный округ, СНТ Наш Выбор	Нижегородская область, Дальнеконстантиновский р-н, СНТ Наш Выбор	Нижегородская область, Богородский муниципальный округ, д. Ушаково (Каменский сельсовет), Тихая ул.
<b>Параметр: общая площадь, кв.м</b>	1004	1000	1000	1000
<b>Параметр: категория земель</b>	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
<b>Параметр: разрешенное использование</b>	Для ведения индивидуального жилищного строительства	Для ведения индивидуального жилищного строительства	Для ведения индивидуального жилищного строительства	Для ведения индивидуального жилищного строительства
<b>Корректировки</b>				
<b>Корректировка на уторговывание, %:</b>		9,00	9,00	9,00
<b>Цена после уторговывания, руб.:</b>		200 200,00	209 300,00	177 450,00
<b>Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м</b>	1004	1000	1000	1000
<b>Цена за удельную единицу, руб.:</b>		<b>200,20</b>	<b>209,30</b>	<b>177,45</b>
		<b>Средняя стоимость удельной единицы, руб.:</b>		<b>195,65</b>
		Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:		<b>196 432,60</b>
		<b>Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:</b>		<b>195,65</b>