



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
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

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



Земельный участок				
Описание объекта 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.			
Параметры и корректировки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Информация о предложениях объектов-аналогов				
Дата предложения	Дата оценки: 06.09.2023 г.	10.08.2023 г.	20.08.2023 г.	16.08.2023 г.
Ссылка на объявление:		https://www.avito.ru/burevestnik/zemelnye_uchastki/uchastok_10sot_izhs_2839587930	https://www.avito.ru/burevestnik/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_2156002754	https://www.avito.ru/burevestnik/zemelnye_uchastki/uchastok_10sot_izhs_3038988196
Цена предложения, руб.:		220 000,00	230 000,00	195 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
Параметр: адрес	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.
Параметр: общая площадь, кв.м	1004	1000	1000	1000
Параметр: категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Параметр: разрешенное использование	Для ведения индивидуального жилищного строительства	Для ведения индивидуального жилищного строительства	Для ведения индивидуального жилищного строительства	Для ведения индивидуального жилищного строительства
Корректировки				
Корректировка на уторговывание, %:		9,00	9,00	9,00
Цена после уторговывания, руб.:		200 200,00	209 300,00	177 450,00
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	1004	1000	1000	1000
Цена за удельную единицу, руб.:		200,20	209,30	177,45
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:				195,65
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:				196 432,60
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:				195,65