



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.
22.01.2024 г.

Выписка из отчета №2201241527

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок: адрес: Челябинская область, р-н Каслинский, пгт Вишневогорск, ул Заречная, общая площадь: 629 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства, кадастровый номер: 74:09:0401004:64, доля в праве: 100.

Дата оценки: 22.01.2024 г.

Общая информация

Заказчик	♦ Королева Евгения Леонидовна
Правообладатель	♦ Кожевников Сергей Михайлович
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.• 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.• Высшее техническое образование, окончил Челябинскую



	<p>государственную агроинженерную академию, квалификация – инженер.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 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	Челябинская область, р-н Каслинский, пгт Вишневогорск, ул Заречная
		общая площадь	629 кв.м
		категория земель	земли населенных пунктов
		разрешенное использование	Для ведения личного подсобного хозяйства
		кадастровый номер	74:09:0401004:64
		доля в праве	100
		дополнительные улучшения	постройка (2 теплицы)
Дата оценки	◆	22.01.2024 г.	
Результаты оценки, полученные при использовании:	◆	– доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 119 390,49 руб. – затратного подхода: не применялся	
Согласование результатов	◆	Не требуется в связи с использованием только одного подхода к оценке	
Итоговая величина	◆	119 390,49 руб. (сто девятнадцать тысяч триста девяносто	



рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки	рублей сорок девять копеек)
--	-----------------------------

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 22.01.2024 г. составляет:

119 390,49 руб.
(сто девятнадцать тысяч триста девяносто рублей сорок девять копеек)

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





Приложение. Расчетная таблица.

Земельный участок				
Описание объекта оценки	Земельный участок: адрес: Челябинская область, р-н Каслинский, пгт Вишневогорск, ул Заречная, общая площадь: 629 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства, кадастровый номер: 74:09:0401004:64, доля в праве: 100.			
Параметры и корректировки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Информация о предложениях объектов-аналогов				
Дата предложения	Дата оценки: 22.01.2024 г.	29.12.2023 г.	28.12.2023 г.	27.12.2023 г.
Ссылка на объявление:		https://www.avito.ru/vishnevogorsk/zemelnye_uc_hastki/uchastok_13_sot_izhs_2992429453	https://www.avito.ru/vishnevogorsk/zemelnye_uc_hastki/uchastok_135_sot_izhs_1169144481	https://chelyabinsk.domclick.ru/card/sale_lot_2019443209
Телефон продавца:		89587543516	89193510460	89058365496
Цена предложения, руб.:		250 000,00	250 000,00	250 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
Параметр: адрес	Челябинская область, р-н Каслинский, пгт Вишневогорск, ул Заречная	Челябинская обл., Каслинский р-н, пос. Костер	Челябинская область, Каслинский район, озеро Аракуль	Челябинская область, Каслинский, Вишневогорское городское поселение, посёлок Костер, Каслинская улица
Параметр: общая площадь, кв.м	629	1300	1350	1200
Параметр: категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Параметр: разрешенное использование	Для ведения личного подсобного хозяйства	ижс	ижс	ижс
Параметр: доля в праве	100	100	100	100
Корректировки				
Корректировка на уторговывание, %:		10,00	10,00	10,00
Цена после уторговывания, руб.:		225 000,00	225 000,00	225 000,00
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	629	1300	1350	1200



Цена за удельную единицу, руб.:		173,08	166,67	187,50
Параметры, корректируемые по каждому объекту-аналогу в %				
Параметр: дополнительные улучшения	постройка (2 теплицы)	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка на наличие улучшений		8,00	8,00	8,00
Итоговая корректировка в % на каждый аналог:		8,00	8,00	8,00
Цена за удельную единицу после процентной корректировки, руб.:		186,93	180,00	202,50
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:				189,81
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:				119 390,49
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:				189,81