



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.  
10.01.2024 г.

## Выписка из отчета №1001240449

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок: адрес: Амурская область, р-н Зейский, п Верхнезейск, ул Боровая, д 15, общая площадь: 2373 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, кадастровый номер: 28:13:210701:274.

Дата оценки: 10.01.2024 г.

### Общая информация

Заказчик	♦ Миронова Вероника Олеговна
Правообладатель	♦ Чернов Петр Петрович
Особенности проведения осмотра	♦ Осмотр не производился, фотоматериалы предоставлены заказчиком.
Исполнитель	♦ ООО «Центр Судебной Экспертизы» <ul style="list-style-type: none"><li>• ОГРН 1117447014354, ИНН 7447197991</li><li>• Адрес регистрации: 454048, г. Челябинск, ул. Яблочкина, д. 3, пом. 1, каб. 2</li><li>• Адрес для корреспонденции: 454014, г. Челябинск, ул. Ворошилова, д. 35, оф. 3-1</li><li>• 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.</li><li>• 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).</li><li>• ООО «Центр Судебной Экспертизы» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.</li><li>• Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящей выписке из отчета об оценке.</li></ul>
Оценщик	♦ Шуховцев Кирилл Вячеславович <ul style="list-style-type: none"><li>• 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.</li><li>• 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.</li><li>• Высшее техническое образование, окончил Челябинскую</li></ul>



	<p>государственную агроинженерную академию, квалификация – инженер.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Высшее юридическое, окончил Южно-Уральский государственный университет, квалификация – бакалавр.</li> <li>• Диплом о профессиональной переподготовке 743100168174 от 30.04.2020 г., выдан ФГБОУ ВО "Челябинский государственный университет" 08.10.2020 г.</li> <li>• Стаж работы в оценочной деятельности 7 лет.</li> <li>• Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» № 034549-2 сроком действия с 11.11.2022 по 11.11.2025 г.</li> <li>• Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 034548-1 сроком действия с 11.11.2022 по 11.11.2025 г.</li> <li>• Диплом о профессиональной переподготовке по направлению «Судебная оценочная экспертиза», выдан ЧОУ ДПО "Открытая академия профессионального образования", 2023 год, эксперт-оценщик.</li> <li>• Сертификат соответствия судебного эксперта » НИИ СЭИС № РОСС RU.32147.04БРЕ0.01.21969 по направлению «Судебная оценочная экспертиза».</li> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> <li>• Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящей выписке из отчета об оценке.</li> </ul>
--	--

### Основные факты и выводы

<b>Объект оценки</b>	◆	<b>Наименование параметра</b>	<b>Значение параметра</b>
		<b>Земельный участок</b>	
		адрес	Амурская область, р-н Зейский, п Верхнезейск, ул Боровая, д 15
		общая площадь	2373 кв.м
		категория земель	земли населенных пунктов
		разрешенное использование	для ведения личного подсобного хозяйства
		кадастровый номер	28:13:210701:274
<b>Дата оценки</b>	◆	10.01.2024 г.	
<b>Результаты оценки, полученные при использовании:</b>	◆	– доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 217 485,45 руб. – затратного подхода: не применялся	
<b>Согласование результатов</b>	◆	Не требуется в связи с использованием только одного подхода к оценке	
<b>Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки на</b>	◆	<b>217 485,45 руб. (двести семнадцать тысяч четыреста восемьдесят пять рублей сорок пять копеек)</b>	



дату оценки	
-------------	--

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 10.01.2024 г. составляет:

**217 485,45 руб.**

**(двести семнадцать тысяч четыреста восемьдесят пять рублей сорок пять копеек)**

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





## Приложение. Расчетная таблица.

Земельный участок				
<b>Описание объекта оценки</b>	Земельный участок: адрес: Амурская область, р-н Зейский, п Верхнезейск, ул Боровая, д 15, общая площадь: 2373 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, кадастровый номер: 28:13:210701:274.			
<b>Параметры и корректировки</b>	<b>Объект оценки</b>	<b>Объект аналог №1</b>	<b>Объект аналог №2</b>	<b>Объект аналог №3</b>
Информация о предложениях объектов-аналогов				
<b>Дата предложения</b>	Дата оценки: 10.01.2024 г.	20.12.2023 г.	19.12.2023 г.	24.12.2023 г.
<b>Ссылка на объявление:</b>		<a href="https://www.avito.ru/shimanovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_24_sot_izhs_1029968054">https://www.avito.ru/shimanovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_24_sot_izhs_1029968054</a>	<a href="https://www.avito.ru/novyy_urgal/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot_izhs_1938647717">https://www.avito.ru/novyy_urgal/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot_izhs_1938647717</a>	<a href="https://www.avito.ru/zeya/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_2145974684">https://www.avito.ru/zeya/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_2145974684</a>
<b>Цена предложения, руб.:</b>		300 000,00	270 000,00	145 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
<b>Параметр: адрес</b>	Амурская область, р-н Зейский, п Верхнезейск, ул Боровая, д 15	Амурская обл., Шимановск, ул. Лазо	Амурская обл., Селемджинский р-н, пгт. Февральск, Советская ул.	Амурская обл., Зейский муниципальный округ, с. Сосновый Бор, Берёзовая ул.
<b>Параметр: общая площадь, кв.м</b>	2373	2400	2500	1500
<b>Параметр: категория земель</b>	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
<b>Параметр: разрешенное использование</b>	для ведения личного подсобного хозяйства	для ведения личного подсобного хозяйства	для ведения личного подсобного хозяйства	для ведения личного подсобного хозяйства
Корректировки				
<b>Корректировка на уторговывание, %:</b>		16,60	16,60	16,60
<b>Цена после уторговывания, руб.:</b>		250 200,00	225 180,00	120 930,00
<b>Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м</b>	2373	2400	2500	1500
<b>Цена за удельную единицу, руб.:</b>		<b>104,25</b>	<b>90,07</b>	<b>80,62</b>
Параметры, корректируемые по каждому объекту-аналогу в %				
<b>Корректировка на местоположение</b>		0,00	0,00	0,00
<b>корректировка на общую площадь</b>		0,00	0,00	0,00



Корректировка на категорию земель	0,00	0,00	0,00
Итоговая корректировка в % на каждый аналог:	0,00	0,00	0,00
Цена за удельную единицу после процентной корректировки, руб:	104,25	90,07	80,62
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:			91,65
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:			217 485,45