



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.
08.12.2023 г.

Выписка из отчета №0812230730

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок: адрес: обл. Рязанская, р-н Рязжский, с. Дегтяное, ул. Ленина, дом 55, общая площадь: 315 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства, кадастровый номер: 62:14:0120101:5.

Дата оценки: 08.12.2023 г.

Общая информация

Заказчик	◆
Правообладатель	◆ Кром Сергей Иванович
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 государственную агроинженерную академию, квалификация –



	<p>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	обл. Рязанская, р-н Ряжский, с. Дегтяное, ул. Ленина, дом 55
		общая площадь	315 кв.м
		категория земель	земли населенных пунктов
		разрешенное использование	Для ведения личного подсобного хозяйства
		кадастровый номер	62:14:0120101:5
		дополнительные улучшения	дом под снос
Дата оценки	◆	08.12.2023 г.	
Результаты оценки, полученные при использовании:	◆	– доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 45 328,50 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	◆	45 328,50 руб. (сорок пять тысяч триста двадцать восемь рублей пятьдесят копеек)	



Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 08.12.2023 г. составляет:

45 328,50 руб.

(сорок пять тысяч триста двадцать восемь рублей пятьдесят копеек)

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





Приложение. Расчетная таблица.

Земельный участок				
Описание объекта оценки	Земельный участок: адрес: обл. Рязанская, р-н Рязский, с. Дегтяное, ул. Ленина, дом 55, общая площадь: 315 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства, кадастровый номер: 62:14:0120101:5.			
Параметры и корректировки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Информация о предложениях объектов-аналогов				
Дата предложения	Дата оценки: 08.12.2023 г.	02.12.2023 г.	22.11.2023 г.	01.12.2023 г.
Ссылка на объявление:		https://www.avito.ru/ryazhsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_3363180075	https://www.avito.ru/ryazhsk/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_1966674837	https://www.avito.ru/ryazhsk/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_2118033717
Цена предложения, руб.:		200 000,00	230 000,00	200 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
Параметр: адрес	обл. Рязанская, р-н Рязский, с. Дегтяное, ул. Ленина, дом 55	Рязанская область, Рязский муниципальный округ, с. Дегтяное	Рязанская область, Рязский р-н, пос. Добрая Воля	Рязанская область, Рязский р-н, с. Поплевино
Параметр: общая площадь, кв.м	315	1000	1500	1500
Параметр: категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Параметр: разрешенное использование	Для ведения личного подсобного хозяйства	-	-	-
Корректировки				
Корректировка на уторговывание, %:		9,00	9,00	9,00
Цена после уторговывания, руб.:		182 000,00	209 300,00	182 000,00
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	315	1000	1500	1500
Цена за удельную единицу, руб.:		182,00	139,53	121,33
Параметры, корректируемые по каждому объекту-аналогу в %				
Параметр: дополнительные улучшения	дом под снос	дом под снос	не застроен	дом под снос
Корректировка на наличие улучшений		0,00	-8,00	0,00
Итоговая корректировка в % на каждый аналог:		0,00	-8,00	0,00
Цена за удельную единицу после процентной корректировки, руб.:		182,00	128,37	121,33
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:				143,90
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:				45 328,50
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:				143,90