



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.
19.07.2023 г.

Выписка из отчета № 1907231549

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок: общая площадь: 200 кв.м, доля в праве: 1/2,
адрес: Ленинградская обл., Волосовский р-н, Клопицкое с/п, п. Жилгородок,
категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование:
для ведения личного подсобного хозяйства, кадастровый номер: 47:22:0138001:17.

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	Староверова Мария Александровна

Основные параметры объекта оценки

Наименование параметра	Значение параметра
Земельный участок	
адрес	Ленинградская обл., Волосовский р-н, Клопицкое с/п, п. Жилгородок
общая площадь	200 кв.м
категория земель	земли населенных пунктов
разрешенное использование	для ведения личного подсобного хозяйства
кадастровый номер	47:22:0138001:17
доля в праве	1/2

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: 57 308,00 руб.
- затратным подходом, руб.: 0,00

Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость: 286,54 руб./кв.м.

Результатом оценки является величина рыночной стоимости объекта оценки, определенная по состоянию на 19.07.2023 г. в размере:

57 308,00 руб. (пятьдесят семь тысяч триста восемь рублей ноль копеек).

Стоимость 1/2 доли в праве на объект оценки:

28 654,00 руб. (двадцать восемь тысяч шестьсот пятьдесят четыре рубля ноль копеек).

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович



Земельный участок					
Описание объекта оценки	Земельный участок: адрес: Ленинградская обл., Волосовский р-н, Клопицкое с/п, п. Жилгородок, общая площадь: 200 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, кадастровый номер: 47:22:0138001:17, доля в праве: 1/2.				
Параметры и корректировки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Информация о предложениях объектов-аналогов					
Дата предложения	Дата оценки: 19.07.2023 г.	19.07.2023 г.	19.07.2023 г.	19.07.2023 г.	19.07.2023 г.
Ссылка на объявление:		https://www.avito.ru/volosovo/zemelnye_uchastki/uchastok_k_12sot_izhs_3204743015	https://www.avito.ru/begunitsy/zemelnye_uchastki/uchastok_10sot_izhs_3005439820	https://www.avito.ru/volosovo/zemelnye_uchastki/uchastok_k_12sot_izhs_2855863851	https://www.avito.ru/volosovo/zemelnye_uchastki/uchastok_15sot_izhs_2713134650
Цена предложения, руб.:		400 000,00	350 000,00	440 000,00	600 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки					
Параметр: адрес	Ленинградская обл., Волосовский р-н, Клопицкое с/п, п. Жилгородок	Ленинградская обл., Волосовский р-н, Клопицкое с/п, д. Клопицы	Ленинградская обл., Волосовский р-н, Клопицкое с/п, д. Ронковицы	Ленинградская обл., Волосовский р-н, Клопицкое с/п, д. Клопицы	Ленинградская обл., Волосовский р-н, д. Медниково
Параметр: общая площадь, кв.м	200	1250	1000	1200	1458
Параметр: категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Параметр: разрешенное использование	для ведения личного подсобного хозяйства	для ведения личного подсобного хозяйства	для ведения личного подсобного хозяйства	для ведения личного подсобного хозяйства	для ведения личного подсобного хозяйства
Корректировки					
Корректировка на уторговывание, %:		20,10	20,10	20,10	20,10
Цена после уторговывания, руб.:		319 600,00	279 650,00	351 560,00	479 400,00
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	200	1250	1000	1200	1458
Цена за удельную единицу, руб.:		255,68	279,65	292,97	328,81
Параметры, корректируемые по каждому объекту-аналогу в %					
Корректировка на местоположение		-2,00	0,00	-2,00	0,00
Итоговая корректировка в % на каждый аналог:		-2,00	0,00	-2,00	0,00
Цена за удельную единицу после процентной корректировки, руб.:		250,57	279,65	287,11	328,81
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:					286,54
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:					57 308,00
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:					57 308,00