



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.
08.11.2023 г.

Выписка из отчета №0811230717

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок: адрес: обл. Оренбургская, р-н Гайский, с. Пласковское, ул. Заречная, дом №13, общая площадь: 1814 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под личное подсобное хозяйство, кадастровый номер: 56:09:0403001:49.
Дата оценки: 08.11.2023 г.

Общая информация

Заказчик	◆ Кайзер Оксана Викторовна
Правообладатель	◆ Сапунова Татьяна Александровна
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.• Высшее техническое образование, окончил Челябинскую государственную агроинженерную академию, квалификация – инженер.• Высшее юридическое, окончил Южно-Уральский государственный университет, квалификация – бакалавр.



	<ul style="list-style-type: none">• 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

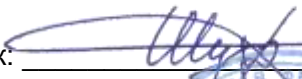
Объект оценки	◆	Наименование параметра	Значение параметра
		Земельный участок	
		адрес	обл. Оренбургская, р-н Гайский, с. Пласковское, ул. Заречная, дом №13
		общая площадь	1814 кв.м
		категория земель	земли населенных пунктов
		разрешенное использование	Под личное подсобное хозяйство
		кадастровый номер	56:09:0403001:49
		дополнительные улучшения	Фундамент от сгоревшего дома
Дата оценки	◆ 08.11.2023 г.		
Результаты оценки, полученные при использовании:	◆ – доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 688 140,90 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	◆ 688 140,90 руб. (шестьсот восемьдесят восемь тысяч сто сорок рублей девяносто копеек)		



Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 08.11.2023 г. составляет:

688 140,90 руб.

(шестьсот восемьдесят восемь тысяч сто сорок рублей девяносто копеек)

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





Приложение. Расчетная таблица.

Земельный участок				
Описание объекта оценки	Земельный участок: адрес: обл. Оренбургская, р-н Гайский, с. Плассовское, ул. Заречная, дом №13, общая площадь: 1814 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под личное подсобное хозяйство, кадастровый номер: 56:09:0403001:49.			
Параметры и корректировки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Информация о предложениях объектов-аналогов				
Дата предложения	Дата оценки: 08.11.2023 г.	19.10.2023 г.	17.10.2023 г.	08.11.2023 г.
Ссылка на объявление:		https://www.avito.ru/orsk/zemelnye_uchastki/uchastok_13_sot_izhs_806740566	https://www.avito.ru/orsk/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_3423954853	https://www.avito.ru/novotroitsk/zemelnye_uchastki/uchastok_121_sot_izhs_3350476232
Цена предложения, руб.:		530 000,00	700 000,00	600 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
Параметр: адрес	обл. Оренбургская, р-н Гайский, с. Плассовское, ул. Заречная, дом №13	Оренбургская область, Орск, 2-я Осиновская ул.	Оренбургская область, Орск, микрорайон Новый город, ул. Монтажников	Оренбургская область, Гайский г.о., СТ Губерля
Параметр: общая площадь, кв.м	1814	1300	1500	1210
Параметр: категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Параметр: разрешенное использование	Под личное подсобное хозяйство	Под личное подсобное хозяйство	Под личное подсобное хозяйство	Под личное подсобное хозяйство
Корректировки				
Корректировка на уторговывание, %:		12,00	12,00	12,00
Цена после уторговывания, руб.:		466 400,00	616 000,00	528 000,00
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	1814	1300	1500	1210
Цена за удельную единицу, руб.:		358,77	410,67	436,36
Параметры, корректируемые по каждому объекту-аналогу в %				
Параметр: дополнительные улучшения	Фундамент от сгоревшего дома	незавершенное строительство	не застроен	не застроен
Корректировка на наличие улучшений		0,00	-8,00	-8,00
Итоговая корректировка в % на каждый аналог:		0,00	-8,00	-8,00
Цена за удельную единицу после процентной корректировки, руб.:		358,77	377,82	401,45
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:				379,35
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:				688 140,90
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:				379,35