



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.
25.01.2024 г.

Выписка из отчета № 2501241919

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок: общая площадь: 768 кв.м,
адрес: Ульяновская обл., р-н Ульяновский, раб.пос. Ишеевка, ул. Мичурина, д. 13Б,
категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование:
для ведения личного подсобного хозяйства, кадастровый номер: 73:19:040114:195.
Дата оценки: 25.01.2024 г.

Общая информация

| | |
|--------------------------------|--|
| Заказчик | ◆ Кайзер Оксана Викторовна |
| Правообладатель | ◆ Алимova Адиля Арифуллаевна |
| 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 | Ульяновская обл., р-н Ульяновский, раб.пос. Ишеевка, ул. Мичурина, д. 13Б |
| | | общая площадь | 768 кв.м |
| | | категория земель | земли населенных пунктов |
| | | разрешенное использование | для ведения личного подсобного хозяйства |
| | | кадастровый номер | 73:19:040114:195 |
| Дата оценки | ◆ | 25.01.2024 г. | |
| Результаты оценки, полученные при использовании: | ◆ | – доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 762 416,64 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 | ◆ | 762 416,64 руб. (семьсот шестьдесят две тысячи четыреста шестнадцать рублей шестьдесят четыре копейки) | |



| | |
|-------------|--|
| дату оценки | |
|-------------|--|

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 25.01.2024 г. составляет:

762 416,64 руб.

**(семьсот шестьдесят две тысячи четыреста шестнадцать рублей
шестьдесят четыре копейки).**

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





Приложение. Расчетная таблица.

| Земельный участок | | | | |
|--|---|---|---|---|
| Описание объекта оценки | Земельный участок: адрес: Ульяновская обл., р-н Ульяновский, раб.пос. Ишеевка, ул. Мичурина, д. 13Б, общая площадь: 768 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, кадастровый номер: 73:19:040114:195. | | | |
| Параметры и корректировки | Объект оценки | Объект аналог №1 | Объект аналог №2 | Объект аналог №3 |
| Информация о предложениях объектов-аналогов | | | | |
| Дата предложения | Дата оценки: 25.01.2024 г. | 25.01.2024 г. | 25.01.2024 г. | 25.01.2024 г. |
| Ссылка на объявление: | | https://www.avito.ru/isheevka/zemeln_uchastki/uchastok_81_sot_izhs_3425102654 | https://ulyanovsk.cian.ru/sale/suburban/296337226/ | https://ulyanovsk.cian.ru/sale/suburban/294883204/ |
| Цена предложения, руб.: | | 1 000 000,00 | 1 250 000,00 | 925 000,00 |
| Параметры, используемые в описании объекта оценки | | | | |
| Параметр: адрес | Ульяновская обл., р-н Ульяновский, раб.пос. Ишеевка, ул. Мичурина, 13Б | Ульяновская обл., Ульяновский р-н, раб.пос. Ишеевка, ул. Ленина, 1Г | Ульяновская обл., Ульяновский р-н, Ишеевка раб.пос., ул. Гимова, 125 | Ульяновская обл., Ульяновский р-н, Ишеевка раб.пос., ул. Строителей |
| Параметр: общая площадь, кв.м | 768 | 817 | 1000 | 738 |
| Параметр: категория земель | 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 |
| Корректировки | | | | |
| Корректировка на уторговывание, %: | | 20,10 | 20,10 | 20,10 |
| Цена после уторговывания, руб.: | | 799 000,00 | 998 750,00 | 739 075,00 |
| Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м | 768 | 817 | 1000 | 738 |
| Цена за удельную единицу, руб.: | | 977,97 | 998,75 | 1 001,46 |
| Средняя стоимость удельной единицы, руб.: | | | | 992,73 |
| Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.: | | | | 762 416,64 |
| Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.: | | | | 762 416,64 |