



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.  
28.11.2023 г.

## Выписка из отчета №2811233721

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок: адрес: Воронежская область, р-н Подгоренский, х Григорьевка, ул Дорожная, 4 а, общая площадь: 2700 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства, кадастровый номер: 36:24:1900002:2, доля в праве: 100.

Дата оценки: 28.11.2023 г.

### Общая информация

Заказчик	◆ Кудашева Елизавета Владимировна
Правообладатель	◆ Расторгуева Татьяна Михайловна
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>• Высшее техническое образование, окончил Челябинскую государственную агроинженерную академию, квалификация – инженер.</li><li>• Высшее юридическое, окончил Южно-Уральский государственный университет, квалификация – бакалавр.</li></ul>



	<ul style="list-style-type: none"><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

Объект оценки	◆	Наименование параметра	Значение параметра
		Земельный участок	
		адрес	Воронежская область, р-н Подгоренский, х Григорьевка, ул Дорожная, 4 а
		общая площадь	2700 кв.м
		категория земель	земли населенных пунктов
		разрешенное использование	Для ведения личного подсобного хозяйства
		кадастровый номер	36:24:1900002:2
		доля в праве	100
Дата оценки	◆ 28.11.2023 г.		
Результаты оценки, полученные при использовании:	◆ – доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 211 383,00 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	◆ <b>211 383,00 руб. (двести одиннадцать тысяч триста восемьдесят три рубля ноль копеек)</b>		



Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 28.11.2023 г. составляет:

**211 383,00 руб.**

**(двести одиннадцать тысяч триста восемьдесят три рубля ноль копеек)**

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





## Приложение. Расчетная таблица.

Земельный участок					
<b>Описание объекта оценки</b>	Земельный участок: адрес: Воронежская область, р-н Подгоренский, х Григорьевка, ул Дорожная, 4 а, общая площадь: 2700 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства, кадастровый номер: 36:24:1900002:2, доля в праве: 100.				
<b>Параметры и корректировки</b>	<b>Объект оценки</b>	<b>Объект аналог №1</b>	<b>Объект аналог №2</b>	<b>Объект аналог №3</b>	<b>Объект аналог №4</b>
Информация о предложениях объектов-аналогов					
<b>Дата предложения</b>	Дата оценки: 28.11.2023 г.	30.10.2023 г.	13.11.2023 г.	25.11.2023 г.	09.11.2023 г.
<b>Ссылка на объявление:</b>		<a href="https://www.avito.ru/podgorenskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot_izhs_2802622729">https://www.avito.ru/podgorenskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot_izhs_2802622729</a>	<a href="https://www.avito.ru/podgorenskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_22_sot_izhs_647733356">https://www.avito.ru/podgorenskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_22_sot_izhs_647733356</a>	<a href="https://www.avito.ru/podgorenskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_21_sot_izhs_2698942830">https://www.avito.ru/podgorenskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_21_sot_izhs_2698942830</a>	<a href="https://www.avito.ru/podgorenskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_1881867623">https://www.avito.ru/podgorenskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_1881867623</a>
<b>Телефон продавца:</b>		89587910275	89192452551	89587911355	89802400132
<b>Цена предложения, руб.:</b>		200 000,00	200 000,00	170 000,00	120 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки					
<b>Параметр: адрес</b>	Воронежская область, р-н Подгоренский, х Григорьевка, ул Дорожная, 4 а	Воронежская область, Россошанский р-н, с. Поповка, ул. Калинина	Воронежская область, Подгоренский р-н	Воронежская область, Подгоренский р-н, хутор Луговой, Зелёная ул.	Воронежская область, Подгоренский р-н, пос. городского типа Подгоренский
<b>Параметр: общая площадь, кв.м</b>	2700	2000	2200	2100	1500
<b>Параметр: категория земель</b>	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
<b>Параметр: разрешенное использование</b>	Для ведения личного подсобного хозяйства	ижс	ижс	ижс	ижс
<b>Параметр: доля в праве</b>	100	100	100	100	100
Корректировки					
<b>Корректировка на уторговывание, %:</b>		11,00	11,00	11,00	11,00
<b>Цена после уторговывания, руб.:</b>		178 000,00	178 000,00	151 300,00	106 800,00
<b>Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м</b>	2700	2000	2200	2100	1500



Цена за удельную единицу, руб.:	89,00	80,91	72,05	71,20
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:				78,29
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:				211 383,00
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:				78,29



Выписка из отчета. Фототаблица.

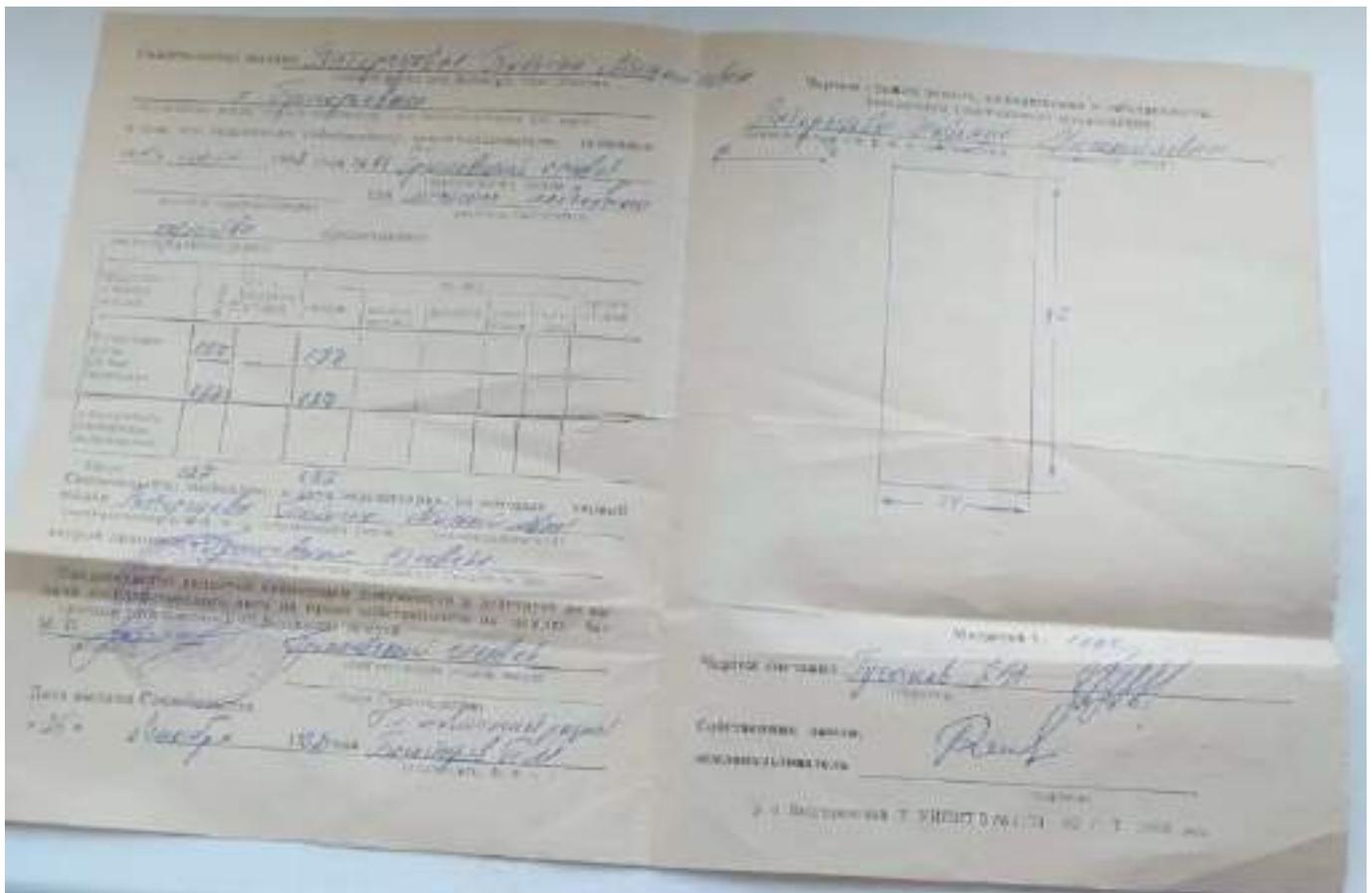


**Фото №1.** Общий вид

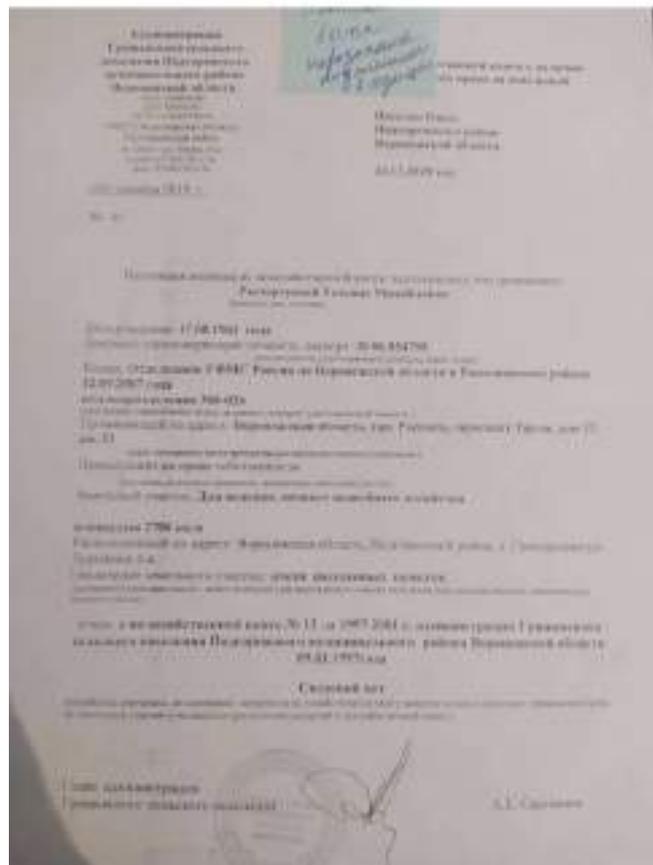


**Фото №2.** Общий вид





Свидетельство



Выписка из ЕГРН



**ПОЛИС N 231900-035-000020**  
**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,**  
**ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**

Страхователь: ООО «Центр Судебной Экспертизы»  
 Адрес: г. Челябинск, ул. Яблочкова, д. 3, пом. 1, оф. 2  
 Банковские реквизиты:  
 ИНН 7447197991  
 КПП 745101001  
 ОКПО 30981700  
 р/счет 40702810938130000049 в Филиал «Екатеринбургский» АО «Альфа-Банк»  
 к/счет 30301810100000000964  
 БИК 046577964

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Выгодоприобретатель: заказчик по договору на проведение оценки и/или третьи лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении последней оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	Страховой тариф, %	Страховая премия, руб.
50 000 000,00	0,056	28 000,00

Порядок и сроки уплаты страховой премии: одновременно, в течение 3 банковских дней с момента подписания договора.

Форма уплаты страховой премии: путем перечисления денежных средств на р/счет.

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора N 231900-035-000020 от «12» сентября 2023 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

Настоящий Полис действует с «29» сентября 2023 г. по «28» сентября 2024 г.  
 Настоящий Полис страхования вступает в силу в 00 часов дня, следующего за днем поступления страховой премии в полном размере на расчетный счет Страховщика.

Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:  
 Договор N 231900-035-000020 от «12» сентября 2023 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
 М.П. _____ /А.Р. Мамедов/	 М.П. _____ /К.В. Шухонен/

Договор N 231900-035-000020 от «12» сентября 2023 г.





Свидетельство СРО оценщика



Квалификационный аттестат. Оценка недвижимости







Сертификат соответствия судебного эксперта



Участок 20 сот. (ИЖС)

200 000 Р

8 958 791-00-75



Об участке

Расположение

Вороновская область, Рославльский р-н, с. Таловка, ул. Калевая

OK

всё о ваших увлечениях на ok.ru

ВТБ

Сообщения

Объект-аналог №1

Участок 22 сот. (ИЖС)

200 000 Р

8 916 245-25-51

Позвоните продавцу

Спросите у продавца

«МОЙ ЭКСПОРТ»

РЕГИСТРИРУЕМЫ

Помогите мне раз

Оформить

Сообщения

Объект-аналог №2



**200 000 Р**  
8300 кв.м

8 919 245-05-81

Позвоните продавцу

Спросите у продавца

Звоните по:

Сайт продавца | Тот же номер | Код звонков по региону

История  
Агентство  
Найти в базе Авито

Пополнить баланс

Создание

Об участии

Расположение

Воронежская область, Подпорожский р-н

Описание

Участок 21 сот. Вдоль участка федерально-обремененный.

Создание

Объект-аналог №2

**170 000 Р**  
8300 кв.м

8 958 791-13-55

Позвоните продавцу

Спросите у продавца

Звоните по:

Сайт продавца | Тот же номер | Код звонков по региону

История  
Агентство  
Найти в базе Авито

Пополнить баланс

Создание

Об участии

Расположение

Воронежская область, Подпорожский р-н, улица Луговая, Золотые д.

Описание

Участок 21 сот.

Этот место приносит удачу

Avito

Позвоните продавцу

Позвоните

Создание

Объект-аналог №3





120 000 ₽

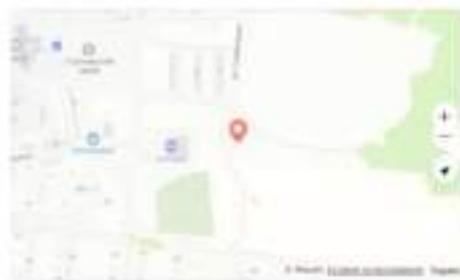
4 000 кв.м

120 000 ₽

4 000 кв.м

### Расположение

Воскресенский район, Подгорный ул., д. 104, Подгорный т/д  
Подгорный



### Описание

Продан участок по улице Алексея Громова. Рядом расположенный объект, фальшивый д/д/ОД, ВОК, газончик.  
Участок в собственности, многоквартальная застройка.  
120 кв.м газончик

ИП 503010227 - 9 объектов (22 кв.м) (всего объектов: 23)

Пожарно-обязательное -

Строительство домов и коттеджей -

8 800 240 011 32

Позвонить собственнику

### Спросите у продавца

Адрес объекта

Как пройти? Нет времени?

Как измерить площадь?

ИП

ИП 503010227

ИП 503010227

Субъект недвижимости

Получить информацию



Свой бизнес

Объект-аналог №4