



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.  
10.08.2023г.

## Выписка из отчета №1008230775

об определении ориентировочной рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок: адрес: обл.Оренбургская, р-н Бугурусланский, сдт Борисовское, уч.1113, общая площадь: 700 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для ведения гражданами садоводства и огородничества, кадастровый номер: 56:07:0715002:360, доля в праве: 1/2.

### 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	Черных Анастасия Владимировна
Правообладатель	Рихтер Юрий Давыдович

## Основные параметры объекта оценки

Наименование параметра	Значение параметра
<b>Земельный участок</b>	
адрес	обл.Оренбургская, р-н Бугурусланский, сдт Борисовское, уч.1113
общая площадь	700 кв.м
категория земель	земли сельскохозяйственного назначения
разрешенное использование	Для ведения гражданами садоводства и огородничества
кадастровый номер	56:07:0715002:360
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, руб.: 54 726,00 руб.
- затратным подходом, руб.: 0,00

### Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость, руб./кв.м: 78,18 руб.

Рыночная стоимость объекта оценки, руб.: **54 726,00 руб.**

Результатом оценки является величина рыночной стоимости объекта оценки, определенная по состоянию на 10.08.2023г. в размере:

**54 726,00 руб. (пятьдесят четыре тысячи семьсот двадцать шесть рублей ноль копеек).**

**Включая стоимость 1/2 доли в праве на объект оценки:**

**27 363,00 руб. (двадцать семь тысяч триста шестьдесят три рубля ноль копеек).**

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович



Земельный участок					
<b>Описание объекта оценки</b>	Земельный участок: адрес: обл.Оренбургская, р-н Бугурусланский, сдт Борисовское, уч.1113, общая площадь: 700 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для ведения гражданами садоводства и огородничества, кадастровый номер: 56:07:0715002:360, доля в праве: 1/2.				
<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: 10.08.2023 г.	18.07.2023 г.	09.08.2023 г.	22.07.2023 г.	09.08.2023 г.
<b>Ссылка на объявление:</b>		<a href="https://www.avito.ru/podgorodnyaya_pokrovka/zemelnye_uchastki/uchastok_5sot._snt_dnp_3155215698">https://www.avito.ru/podgorodnyaya_pokrovka/zemelnye_uchastki/uchastok_5sot._snt_dnp_3155215698</a>	<a href="https://www.avito.ru/podgorodnyaya_pokrovka/zemelnye_uchastki/uchastok_82sot._snt_dnp_3297516250">https://www.avito.ru/podgorodnyaya_pokrovka/zemelnye_uchastki/uchastok_82sot._snt_dnp_3297516250</a>	<a href="https://www.avito.ru/podgorodnyaya_pokrovka/zemelnye_uchastki/uchastok_81sot._snt_dnp_2475979167">https://www.avito.ru/podgorodnyaya_pokrovka/zemelnye_uchastki/uchastok_81sot._snt_dnp_2475979167</a>	<a href="https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_8sot._snt_dnp_3247149978">https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_8sot._snt_dnp_3247149978</a>
<b>Телефон продавца:</b>		89867712435	89871157182	89198513870	89817582939
<b>Цена предложения, руб.:</b>		50 000,00	65 000,00	65 000,00	85 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки					
<b>Параметр: адрес</b>	обл.Оренбургская, р-н Бугурусланский, сдт Борисовское, уч.1113	Оренбургская область, Оренбургский р-н, садовые участки	Оренбургская область, Оренбургский р-н, СНТ Сударушка, 20-я линия	Оренбургская область, Оренбургский р-н, СНТ Сударушка	Оренбургская область, Оренбургский р-н, СНТ Оазис
<b>Параметр: общая площадь, кв.м</b>	700	500	820	810	800
<b>Параметр: категория земель</b>	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения
<b>Параметр: разрешенное использование</b>	Для ведения гражданами садоводства и огородничества	снт	снт	снт	снт
<b>Параметр: доля в праве</b>	1/2	100	100	100	100
Корректировки					
<b>Корректировка на уторговывание, %:</b>		10,00	10,00	10,00	10,00
<b>Цена после уторговывания, руб.:</b>		45 000,00	58 500,00	58 500,00	76 500,00
<b>Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м</b>	700	500	820	810	800
<b>Цена за удельную единицу, руб.:</b>		<b>90,00</b>	<b>71,34</b>	<b>72,22</b>	<b>95,63</b>

<b>Параметры, корректируемые по каждому объекту-аналогу в %</b>				
<b>Корректировка на местоположение</b>	-5,00	-5,00	-5,00	-5,00
<b>Итоговая корректировка в % на каждый аналог:</b>	<b>-5,00</b>	<b>-5,00</b>	<b>-5,00</b>	<b>-5,00</b>
<b>Цена за удельную единицу после процентной корректировки, руб:</b>	<b>85,50</b>	<b>67,77</b>	<b>68,61</b>	<b>90,85</b>
<b>Средняя стоимость удельной единицы, руб.:</b>				<b>78,18</b>
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:				<b>54 726,00</b>
<b>Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:</b>				<b>78,18</b>