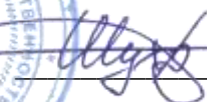




ООО «ЦЕНТР СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ»
454014, г. Челябинск, ул. Ворошилова, д. 35, оф. 3-1
8 (800) 550-10-92 | www.cse7.ru | e-mail: expertall@mail.ru
ОГРН 1117447014354 ИНН 7447197991 КПП 745101001
р/с 40702810938130000049 в Филиале «Екатеринбургский» АО
«АЛЬФАБАНК» г. Екатеринбург, БИК 046577964, к/с 30101810100000000964



Утверждаю, директор


Шуховцев К.В.
12.02.2024 г.

Выписка из отчета №1202241276

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок с расположенным на нем сгоревшим домом: адрес: Камчатский край, р-н. Елизовский, п. Раздольный, ул. Советская, 34, общая площадь: 3500 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, кадастровый номер: 41:05:0101036:198, доля в праве: 1/2.

Дата оценки: 12.02.2024 г.

Общая информация

Заказчик	♦ Миронова Вероника Олеговна
Правообладатель	♦ Гузун Нина Андреевна
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 государственную агроинженерную академию, квалификация – инженер.



	<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	Камчатский край, р-н. Елизовский, п. Раздольный, ул. Советская, 34
		общая площадь	3500 кв.м
		категория земель	земли населенных пунктов
		разрешенное использование	для ведения личного подсобного хозяйства
		кадастровый номер	41:05:0101036:198
		доля в праве	1/2
		дополнительные улучшения	Сгоревший дом
Дата оценки	◆ 12.02.2024 г.		
Результаты оценки, полученные при использовании:	◆ – доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 964 320,00 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	◆ 964 320,00 руб. (девятьсот шестьдесят четыре тысячи триста двадцать рублей ноль копеек)		




Итоговая рыночная стоимость 1/2 доли в праве на объект оценки	♦ 482 160,00руб. (четыреста восемьдесят две тысячи сто шестьдесят рублей ноль копеек)
---	---

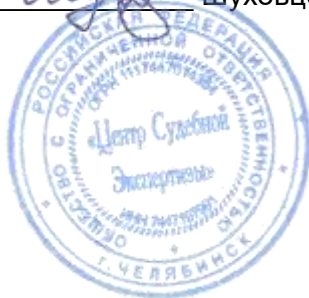
Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 12.02.2024 г. составляет:

964 320,00 руб.
(девятьсот шестьдесят четыре тысячи триста двадцать рублей ноль копеек),

включая стоимость 1/2 доли в праве на объект оценки:

482 160,00руб.
(четыреста восемьдесят две тысячи сто шестьдесят рублей ноль копеек)

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





Приложение. Расчетная таблица.

Земельный участок				
Описание объекта оценки	Земельный участок: адрес: Камчатский край, р-н. Елизовский, п. Раздольный, ул. Советская, 34, общая площадь: 3500 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, кадастровый номер: 41:05:0101036:198, доля в праве: 1/2.			
Параметры и корректировки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Информация о предложениях объектов-аналогов				
Дата предложения	Дата оценки: 12.02.2024 г.	24.01.2024 г.	30.01.2024 г.	04.02.2024 г.
Ссылка на объявление:		https://www.avito.ru/elizovo/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot_izhs_2236500354	https://www.avito.ru/elizovo/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot_izhs_1842857390	https://www.avito.ru/elizovo/zemelnye_uchastki/uchastok_33_sot_izhs_2639252054
Цена предложения, руб.:		900 000,00	800 000,00	1 200 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
Параметр: адрес	Камчатский край, р-н. Елизовский, п. Раздольный, ул. Советская, 34	Камчатский край, Елизовский р-н, пос. Раздольный	Камчатский край, Елизовский р-н, пос. Раздольный	Камчатский край, Елизовский р-н, пос. Раздольный
Параметр: общая площадь, кв.м	3500	2500	2500	3300
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
Параметр: доля в праве	1/2			
Корректировки				
Корректировка на уторговывание, %:		10,00	10,00	10,00
Цена после уторговывания, руб.:		810 000,00	720 000,00	1 080 000,00
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	3500	2500	2500	3300
Цена за удельную единицу, руб.:		324,00	288,00	327,27
Параметры, корректируемые по каждому объекту-аналогу в %				
Параметр: дополнительные улучшения	Сгоревший дом	Не застроен	Не застроен	Не застроен
Корректировка на наличие улучшений		-12,00	-12,00	-12,00
Итоговая корректировка в % на каждый аналог:		-12,00	-12,00	-12,00
Цена за удельную единицу после процентной корректировки, руб.:		285,12	253,44	288,00
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:				275,52
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:				964 320,00
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:				275,52