



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.
26.12.2022г.

Выписка из отчета №1710221426

об определении ориентировочной рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок: адрес: обл. Брянская, р-н Брянский, тер. сдт "Заря", участок 138, общая площадь: 600 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для ведения гражданами садоводства и огородничества, кадастровый номер: 32:02:0174603:54, доля в праве: 100

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	Шелестов Дмитрий Юрьевич
Правообладатель	Зинина Валентина Ивановна

Основные параметры объекта оценки

адрес: обл. Брянская, р-н Брянский, тер. сдт
"Заря", участок 138
общая площадь: 600 кв.м
категория земель: земли сельскохозяйственного назначения
разрешенное использование: Для ведения гражданами садоводства и
огородничества
кадастровый номер: 32:02:0174603:54
доля в праве: 100

Особенности проведения осмотра

Осмотр не производился, фотоматериалы не предоставлены. Для оценки принято
типичное состояние объекта оценки.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

- доходным подходом, руб.: 0,00
- сравнительным подходом, руб.: 148 392,00 руб.
- затратным подходом, руб.: 0,00

Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость, руб./кв.м: 247,32 руб.
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.: **148 392,00 руб.**

Результатом оценки является величина рыночной стоимости объекта оценки,
определенная по состоянию на **26.12.2022г.** в размере:

148 392,00 руб. (сто сорок восемь тысяч триста девяносто два рубля ноль копеек).

Оценщик: _____

Шуховцев Кирилл Вячеславович



Параметры и корректировки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Описание объекта оценки	Земельный участок: адрес: обл. Брянская, р-н Брянский, тер. сдт "Заря", участок 138, общая площадь: 600 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для ведения гражданами садоводства и огородничества, кадастровый номер: 32:02:0174603:54, доля в праве: 100				
Информация о предложениях объектов-аналогов					
Дата предложения	Дата оценки: 26.12.2022 г.	29.11.2022 г.	19.09.2022 г.	14.12.2022 г.	30.09.2022 г.
Ссылка на объявление:		https://www.avito.ru/bryansk/zemelnye_uchastki/uchastok_6sot._snt_dnp_259_8571537	https://www.avito.ru/bryansk/zemelnye_uchastki/uchastok_6sot._snt_dnp_250_7560507	https://www.avito.ru/bryansk/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._snt_dnp_17_38587680	https://www.avito.ru/bryansk/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._snt_dnp_24_01629004
Телефон продавца:		89107437729	89103305509	89051774275	89155306751
Цена предложения, руб.:		170 000,00	160 000,00	180 000,00	200 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки					
Параметр: общая площадь, кв.м	600	600	600	600	600
Параметр: категория земель	земли сельскохозяйственн ого назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения
Параметр: разрешенное использование	Для ведения гражданами садоводства и огородничества	снт	снт	снт	снт
Параметр: адрес	обл. Брянская, р-н Брянский, тер. сдт "Заря", участок 138	Брянская область, Брянск, садоводческое товарищество Надежда, 578	Брянская область, Брянск, садоводческое товарищество Верхнее р-н Бежицкий	Брянск, садоводческое товарищество Верхнее р-н Бежицкий	Брянская область, Брянский р-н, Мичуринское сельское поселение, садоводческое некоммерческое товарищество Авангард
Параметр: доля в праве	100	100	100	100	100
Корректировки					
Корректировка на уторговывание, %:		16,40	16,40	16,40	16,40
Цена после уторговывания, руб.:		142 120,00	133 760,00	150 480,00	167 200,00
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	600	600	600	600	600
Цена за удельную единицу, руб.:		236,87	222,93	250,80	278,67
Параметры, корректируемые по каждому объекту-аналогу в %					

Итоговая корректировка в % на каждый аналог:	0,00	0,00	0,00	0,00
Цена за удельную единицу после процентной корректировки, руб:	236,87	222,93	250,80	278,67
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:				247,32
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:				148 392,00
Процентные корректировки результата расчетов				
Итоговая процентная корректировка результата:				0,00
Результат расчетов после корректировок цен аналогов аналогов, руб./уд.ед.:				247,32
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:				148 392,00