



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.
29.12.2022г.

Выписка из отчета №2912222566

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок: адрес: Костромская область, р-н Буйский, пгт Чистые Боры, мкр Лесной Участок находится примерно в 200 м, по направлению на северо-запад от ориентира.

Ориентир д 1, общая площадь: 1466 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуального жилищного строительства, кадастровый номер: 44:25:050102:491, 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	Стоян Роман Сергеевич
Правообладатель	Ибрагимов Магомед Аммиевич

Основные параметры объекта оценки

адрес: Костромская область, р-н Буйский, пгт Чистые Боры, мкр Лесной Участок находится примерно в 200 м, по направлению на северо-запад от ориентира. Ориентир д 1

общая площадь: 1466 кв.м

категория земель: земли населенных пунктов

разрешенное использование: Для индивидуального жилищного строительства

кадастровый номер: 44:25:050102:491

доля в праве: 100

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.: 281 633,26 руб.
- затратным подходом, руб.: 0,00

Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость, руб./кв.м: 192,11 руб.

Рыночная стоимость объекта оценки, руб.: **281 633,26 руб.**

Результатом оценки является величина рыночной стоимости объекта оценки, определенная по состоянию на 29.12.2022г. в размере:

281 633,26 руб. (двести восемьдесят одна тысяча шестьсот тридцать три рубля двадцать шесть 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: Костромская область, р-н Буйский, пгт Чистые Боры, мкр Лесной Участок находится примерно в 200 м, по направлению на северо-запад от ориентира. Ориентир д 1, общая площадь: 1466 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуального жилищного строительства, кадастровый номер: 44:25:050102:491, доля в праве: 100				
Информация о предложениях объектов-аналогов					
Дата предложения	Дата оценки: 29.12.2022 г.	12.07.2022 г.	18.12.2022 г.	29.12.2022 г.	09.12.2022 г.
Ссылка на объявление:		https://kostroma.cian.ru/sale/suburban/216440341/	https://www.avito.ru/chistye_bory/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_479236527	https://www.avito.ru/chistye_bory/zemelnye_uchastki/uchastok_15sot_izhs_1731057543	https://www.avito.ru/buy/zemelnye_uchastki/uchastok_15sot_izhs_2551694002
Телефон продавца:		89106608172	89092534344	89159106299	89859615778
Цена предложения, руб.:		300 000,00	350 000,00	280 000,00	300 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки					
Параметр: общая площадь, кв.м	1466	1200	1500	1492	1500
Параметр: категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Параметр: разрешенное использование	Для индивидуального жилищного строительства	ижд	ижд	ижд	ижд
Параметр: адрес	Костромская область, р-н Буйский, пгт Чистые Боры, мкр Лесной Участок находится примерно в 200 м, по направлению на северо-запад от ориентира. Ориентир д 1	Костромская область, Буй, ул. Возрождения, 4	Костромская область, Буйский р-н, с. Борок	Костромская область, Буйский р-н, городское поселение Чистые Боры	Костромская область, Буй, ул. Калинина, 3/2
Параметр: доля в праве	100	100	100	100	100
Корректировки					
Корректировка на уторговывание, %:		9,70	9,70	9,70	9,70

Цена после уторговывания, руб.:		270 900,00	316 050,00	252 840,00	270 900,00
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	1466	1200	1500	1492	1500
Цена за удельную единицу, руб.:		225,75	210,70	169,46	180,60
Параметры, корректируемые по каждому объекту-аналогу в %					
Параметр: дополнительные улучшения	Нет данных	Нет данных	Нет данных	Нет данных	ветхое строение
Корректировка на наличие улучшений		0,00	0,00	0,00	-10,00
Итоговая корректировка в % на каждый аналог:		0,00	0,00	0,00	-10,00
Цена за удельную единицу после процентной корректировки, руб:		225,75	210,70	169,46	162,54
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:					192,11
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:					281 633,26
Процентные корректировки результата расчетов					
Итоговая процентная корректировка результата:					0,00
Результат расчетов после корректировок цен аналогов аналогов, руб./уд.ед.:					192,11
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:					281 633,26