



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.
16.10.2023 г.

Выписка из отчета №1610231653

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок: адрес: Иркутская область, Иркутский район, садоводческий кооператив «Ручейки», общая площадь: 495 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для ведения садоводства, кадастровый номер: 38:06:144003:14243, доля в праве: 100.

Дата оценки: 16.10.2023 г.

Общая информация

Заказчик	♦ Черных Анастасия Владимировна
Правообладатель	♦ Игнашева Татьяна Владимировна
Особенности проведения осмотра	♦ Осмотр не производился, фотоматериалы не предоставлены. Для оценки принято типичное состояние объекта оценки.
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 №221900-035-000017 сроком действия с 29.09.2022 по 28.09.2023 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.• Высшее техническое образование, окончил Челябинскую государственную агроинженерную академию, квалификация – инженер.• Высшее юридическое, окончил Южно-Уральский государственный университет, квалификация – бакалавр.



	<ul style="list-style-type: none"> • 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	Иркутская область, Иркутский район, садоводческий кооператив «Ручейки»
		общая площадь	495 кв.м
		категория земель	земли сельскохозяйственного назначения
		разрешенное использование	Для ведения садоводства
		кадастровый номер	38:06:144003:14243
		доля в праве	100
Дата оценки	◆	16.10.2023 г.	
Результаты оценки, полученные при использовании:	◆	– доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 62 874,90 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	◆	62 874,90 руб. (шестьдесят две тысячи восемьсот семьдесят четыре рубля девяносто копеек)	



Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 16.10.2023 г. составляет:

62 874,90 руб.

(шестьдесят две тысячи восемьсот семьдесят четыре рубля девяносто копеек)

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





Приложение. Расчетная таблица.

Земельный участок					
Описание объекта оценки	Земельный участок: адрес: Иркутская область, Иркутский район, садоводческий кооператив «Ручейки», общая площадь: 495 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для ведения садоводства, кадастровый номер: 38:06:144003:14243, доля в праве: 100.				
Параметры и корректировки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Информация о предложениях объектов-аналогов					
Дата предложения	Дата оценки: 16.10.2023 г.	26.09.2023 г.	10.10.2023 г.	04.10.2023 г.	30.09.2023 г.
Ссылка на объявление:		https://www.avito.ru/irkutsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._snt_dnp_3092656312	https://www.avito.ru/irkutsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._snt_dnp_2473888560	https://www.avito.ru/irkutsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._snt_dnp_2901442575	https://www.avito.ru/irkutsk/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._snt_dnp_3237217392
Телефон продавца:		89149204578	89842719505	89140014662	89148809259
Цена предложения, руб.:		120 000,00	150 000,00	155 000,00	199 999,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки					
Параметр: адрес	Иркутская область, Иркутский район, садоводческий кооператив «Ручейки»	Иркутская область, Иркутский р-н, Ушаковское муниципальное образование, СНТ Скиф	Иркутская область, Иркутский р-н, Ушаковское муниципальное образование, СНТ Ручейки	Иркутская область, Иркутский р-н, Ушаковское муниципальное образование, СНТ Ручейки	Иркутская область, Иркутский р-н, Ушаковское муниципальное образование, СНТ Ручейки
Параметр: общая площадь, кв.м	495	1000	1000	1000	1500
Параметр: категория земель	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения
Параметр: разрешенное использование	Для ведения садоводства	снт	снт	снт	снт
Параметр: доля в праве	100	100	100	100	100
Корректировки					
Корректировка на уторговывание, %:		9,00	9,00	9,00	9,00
Цена после уторговывания, руб.:		109 200,00	136 500,00	141 050,00	181 999,09
Удельные единицы по параметру общая	495	1000	1000	1000	1500



площадь, кв.м				
Цена за удельную единицу, руб.:	109,20	136,50	141,05	121,33
	Средняя стоимость удельной единицы, руб.:			127,02
	Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:			62 874,90
	Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:			127,02