



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 №1610231671

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок: адрес: Вологодская область, р-н Тарногский, с/п Заборское, общая площадь: 7370187 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: сельскохозяйственное назначение, кадастровый номер: 35:08:0000000:378, доля в праве: 1/97.

Дата оценки: 16.10.2023 г.

Общая информация

Заказчик	♦ Мякишкова Юлия Николаевна
Правообладатель	♦ Пешков Сергей Владимирович
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	Вологодская область, р-н Тарногский, с/п Заборское
		общая площадь	7370187 кв.м
		категория земель	земли сельскохозяйственного назначения
		разрешенное использование	сельскохозяйственное назначение
		кадастровый номер	35:08:0000000:378
		доля в праве	1/97
Дата оценки	♦	16.10.2023 г.	
Результаты оценки, полученные при использовании:	♦	– доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 11 055 280,50 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	♦	11 055 280,50 руб. (одиннадцать миллионов пятьдесят пять тысяч двести восемьдесят рублей пятьдесят копеек)	




Итоговая рыночная стоимость 1/ 97 доли в праве на объект оценки	♦ 113 971,96руб. (сто тринадцать тысяч девятьсот семьдесят один рубль девяносто шесть копеек)
---	---

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

11 055 280,50 руб.
(одиннадцать миллионов пятьдесят пять тысяч двести восемьдесят рублей пятьдесят копеек),

включая стоимость 1/ 97 доли в праве на объект оценки:

113 971,96руб.
(сто тринадцать тысяч девятьсот семьдесят один рубль девяносто шесть копеек)

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





Приложение. Расчетная таблица.

Земельный участок				
Описание объекта оценки	Земельный участок: адрес: Вологодская область, р-н Тарногский, с/п Заборское, общая площадь: 7370187 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: сельскохозяйственное назначение, кадастровый номер: 35:08:0000000:378, доля в праве: 1/97.			
Параметры и корректировки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Информация о предложениях объектов-аналогов				
Дата предложения	Дата оценки: 16.10.2023 г.	22.09.2023 г.	05.09.2023 г.	15.10.2023 г.
Ссылка на объявление:		https://www.avito.ru/vologda/zemelnye_uchastki/uchastok_366_ga_snt_dnp_2494903507	https://www.avito.ru/verhovazhe/zemelnye_uchastki/uchastok_218_ga_snt_dnp_3243259510	https://www.avito.ru/harovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_1419_ga_snt_dnp_2129772673
Цена предложения, руб.:		500 000,00	4 500 000,00	21 300 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
Параметр: адрес	Вологодская область, р-н Тарногский, с/п Заборское	Вологодский муниципальный округ, деревня Вертлово	Вологодская область, Верховажский муниципальный округ, д. Никулинская	Вологодская область, Харовский р-н, д. Золотава
Параметр: общая площадь, кв.м	7370187	366000	2180000	14190000
Параметр: категория земель	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения
Параметр: разрешенное использование	сельскохозяйственное назначение	сельскохозяйственное назначение	сельскохозяйственное назначение	сельскохозяйственное назначение
Параметр: доля в праве	1/97			
Корректировки				
Корректировка на уторговывание, %:		9,00	9,00	9,00
Цена после уторговывания, руб.:		455 000,00	4 095 000,00	19 383 000,00
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	7370187	366000	2180000	14190000
Цена за удельную единицу, руб.:		1,24	1,88	1,37
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:				1,50
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:				11 055 280,50
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:				1,50