



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.  
27.10.2023 г.

## Выписка из отчета №2710233018

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок, кадастровый номер: 43:30:120212:322 ,  
общая площадь: 747,0 кв.м, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное  
использование: Для ведения личного подсобного хозяйства, адрес: Местоположение  
установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес  
ориентира: Кировская обл, р-н Слободской, д. Бабичи, доля: 100

Дата оценки: 27.10.2023г.

### Общая информация

Заказчик	♦ Мякишкова Юлия Николаевна
Правообладатель	♦ Шишкина Наталия Михайловна
Особенности проведения осмотра	♦ Не проводился. Фотографии предоставлены заказчиком
Исполнитель	♦ ООО «Центр Судебной Экспертизы» <ul style="list-style-type: none"><li>• ОГРН 1117447014354, ИНН 7447197991</li><li>• Адрес регистрации: 454048, г. Челябинск, ул. Яблочкина, д. 3, пом. 1, каб. 2</li><li>• Адрес для корреспонденции: 454014, г. Челябинск, ул. Ворошилова, д. 35, оф. 3-1</li><li>• 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.</li><li>• 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).</li><li>• ООО «Центр Судебной Экспертизы» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.</li><li>• Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящей выписке из отчета об оценке.</li></ul>
Оценщик	♦ Шуховцев Кирилл Вячеславович <ul style="list-style-type: none"><li>• 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.</li><li>• Высшее техническое образование, окончил Челябинскую государственную агроинженерную академию, квалификация – инженер.</li><li>• Высшее юридическое, окончил Южно-Уральский государственный</li></ul>



	<p>университет, квалификация – бакалавр.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Диплом о профессиональной переподготовке 743 208,9 б/га168174 от 30.04.2020 г., выдан ФГБОУ ВО "Челябинский государственный университет" 08.10.2020 г.</li> <li>• Стаж работы в оценочной деятельности 7 лет.</li> <li>• Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» № 034549-2 сроком действия с 11.11.2022 по 11.11.2025 г.</li> <li>• Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 034548-1 сроком действия с 11.11.2022 по 11.11.2025 г.</li> <li>• Диплом о профессиональной переподготовке по направлению «Судебная оценочная экспертиза», выдан ЧОУ ДПО "Открытая академия профессионального образования", 2023 год, эксперт-оценщик.</li> <li>• Сертификат соответствия судебного эксперта » НИИ СЭИС № РОСС RU.32147.04БРЕ0.01.21969 по направлению «Судебная оценочная экспертиза».</li> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> <li>• Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящей выписке из отчета об оценке.</li> </ul>
--	---

### Основные факты и выводы

<b>Объект оценки</b>	<table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%;">Наименование параметра</th> <th style="width: 50%;">Значение параметра</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;"><b>Земельный участок</b></td> </tr> <tr> <td>общая площадь, кв.м</td> <td style="text-align: center;">747,0</td> </tr> <tr> <td>категория земель</td> <td style="text-align: center;">Земли населенных пунктов</td> </tr> <tr> <td>разрешенное использование</td> <td>Для ведения личного подсобного хозяйства</td> </tr> <tr> <td>адрес</td> <td>Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Кировская обл, р-н Слободской, д. Бабичи</td> </tr> <tr> <td>кадастровый номер</td> <td style="text-align: center;">43:30:120212:322</td> </tr> <tr> <td>дополнительные улучшения</td> <td style="text-align: center;">Отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>коммуникации, подведенные к участку</td> <td style="text-align: center;">Отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>Доля в праве</td> <td style="text-align: center;">100</td> </tr> </tbody> </table>	Наименование параметра	Значение параметра	<b>Земельный участок</b>		общая площадь, кв.м	747,0	категория земель	Земли населенных пунктов	разрешенное использование	Для ведения личного подсобного хозяйства	адрес	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Кировская обл, р-н Слободской, д. Бабичи	кадастровый номер	43:30:120212:322	дополнительные улучшения	Отсутствуют	коммуникации, подведенные к участку	Отсутствуют	Доля в праве	100
Наименование параметра	Значение параметра																				
<b>Земельный участок</b>																					
общая площадь, кв.м	747,0																				
категория земель	Земли населенных пунктов																				
разрешенное использование	Для ведения личного подсобного хозяйства																				
адрес	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Кировская обл, р-н Слободской, д. Бабичи																				
кадастровый номер	43:30:120212:322																				
дополнительные улучшения	Отсутствуют																				
коммуникации, подведенные к участку	Отсутствуют																				
Доля в праве	100																				
<b>Дата оценки</b>	♦ 27.10.2023г.																				
<b>Результаты оценки, полученные при использовании:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>♦ – доходного подхода: не применялся</li> <li>– сравнительного подхода: 148 000 руб.</li> <li>– затратного подхода: не применялся</li> </ul>																				



Согласование результатов	♦ Не требуется в связи с использованием только одного подхода к оценке
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки	♦ <b>148 000 руб. (сто сорок восемь тысяч)</b>

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки составляет:

**148 000 руб. (сто сорок восемь тысяч)**

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





## Приложение. Расчетная таблица.

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый участок	Объекты сравнения		
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации			<a href="https://www.avito.ru/kirovo-chepetsk/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot_izhs_3389712851">https://www.avito.ru/kirovo-chepetsk/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot_izhs_3389712851</a>	<a href="https://www.avito.ru/kirovo-chepetsk/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot_izhs_2033730022">https://www.avito.ru/kirovo-chepetsk/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot_izhs_2033730022</a>	<a href="https://www.avito.ru/kirovo-chepetsk/zemelnye_uchastki/uchastok_17_sot_izhs_3409526097">https://www.avito.ru/kirovo-chepetsk/zemelnye_uchastki/uchastok_17_sot_izhs_3409526097</a>
Цена продажи	руб.		550 000	500 000	380 000
Размер участка	кв. м.	747,00	2 000	2 000	1 700
Стоимость за сотку			275,0	250,0	223,5
Торг			предусмотрен	предусмотрен	предусмотрен
Корректировка на торг, %	%		-9,9	-9,9	-9,9
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		247,8	225,3	201,4
<b>Условия рынка (время предложения)</b>		Октябрь 2023	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		247,8	225,3	201,4
<b>Вид права</b>		Аренда	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		-17	-17	-17
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		205,7	187,0	167,2
<b>Местоположение</b>		местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Кировская обл, р-н Слободской, д. Бабичи	Кировская область, Слободской р-н, Шиховское сельское поселение, д. Бабичи	Кировская область, Слободской район, деревня Бабичи, Родниковая улица	Кировская область, Слободской р-н, Шиховское сельское поселение, д. Бабичи, Сосновая ул.
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		205,7	187,0	167,2
<b>Площадь участка</b>	кв. м.	747,00	2 000	2 000	1 700
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		205,7	187,0	167,2



Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый участок	Объекты сравнения		
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
<b>Назначение участка</b>		Земли населенных пунктов. Для ведения личного подсобного хозяйства	Земли населенных пунктов. Для ведения личного подсобного хозяйства	Земли населенных пунктов. Для ведения личного подсобного хозяйства	Земли населенных пунктов. Для ведения личного подсобного хозяйства
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		206	187	167
<b>Дополнительные улучшения</b>		Имеется	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка	%		6,00	6,00	6,00
Скорректированная стоимость, руб.	руб./м <sup>2</sup>		218,0	198,2	177,2
<b>Выводы:</b>					
Стоимость объекта	руб./м <sup>2</sup>	<b>197,8</b>			
Стоимость объекта	руб.	<b>148 000</b>			