



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.
28.12.2023 г.

Выписка из отчета №2812232941

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Здание, расположенное на земельном участке: площадь здания: 48,4 кв.м, кадастровый номер здания: 40:16:190109:59, площадь участка: 551 кв.м, адрес: Калужская обл., р-н Мосальский, г. Мосальск, ул. Пушкина, дом 11, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства, кадастровый номер: 40:16:190109:25, доля в праве: 100.

Дата оценки: 28.12.2023 г.

Общая информация

Заказчик	♦ Мякишкова Юлия Николаевна
Правообладатель	♦ Рыжеванова Надежда Ильинична
Особенности проведения осмотра	♦ Осмотр не производился, фотоматериалы предоставлены заказчиком.
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 №231900-035-000020 сроком действия с 29.09.2023 по 28.09.2024 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.• Полис страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности №231900-035-000025 сроком действия с 01.12.2023 по 30.11.2024 г., ПАО "САК "ЭНЕРГОГАРАНТ" на сумму 5 000 000 рублей.



	<ul style="list-style-type: none"> • Высшее техническое образование, окончил Челябинскую государственную агроинженерную академию, квалификация – инженер. • Высшее юридическое, окончил Южно-Уральский государственный университет, квалификация – бакалавр. • 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

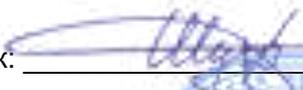
Объект оценки	◆	Наименование параметра	Значение параметра
		Здание, расположенное на земельном участке	
		адрес	Калужская обл., р-н Мосальский, г. Мосальск, ул. Пушкина, дом 11
		общая площадь	48,4
		кадастровый номер	40:16:190109:59
		Площадь участка	551 кв.м
		категория земель	земли населенных пунктов
		разрешенное использование	Для ведения личного подсобного хозяйства
		кадастровый номер	40:16:190109:25
		доля в праве	100
		примечание	здание непригодно для проживания, аварийное и подлежит под снос
		дополнительные улучшения	Ветхое строение под снос
Дата оценки	◆	28.12.2023 г.	
Результаты оценки, полученные при	◆	– доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 164 782,06 руб.	



использовании:	– 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	♦ 164 782,06 руб. (сто шестьдесят четыре тысячи семьсот восемьдесят два рубля шесть копеек)

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 28.12.2023 г. составляет:

164 782,06 руб.
(сто шестьдесят четыре тысячи семьсот восемьдесят два рубля шесть копеек)

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





Приложение. Расчетная таблица.

Земельный участок				
Описание объекта оценки	Земельный участок: адрес: Калужская обл., р-н Мосальский, г. Мосальск, ул. Пушкина, дом 11, общая площадь: 551 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства, кадастровый номер: 40:16:190109:25, доля в праве: 100.			
Параметры и корректировки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Информация о предложениях объектов-аналогов				
Дата предложения	Дата оценки: 28.12.2023 г.	03.12.2023 г.	20.12.2023 г.	16.12.2023 г.
Ссылка на объявление:		https://www.avito.ru/mosalsk/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot_izhs_3323617759	https://www.avito.ru/mosalsk/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_995221802	https://www.avito.ru/mosalsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_31607406
Телефон продавца:		89611216933	89859275411	89857406159
Цена предложения, руб.:		380 000,00	600 000,00	350 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
Параметр: адрес	Калужская обл., р-н Мосальский, г. Мосальск, ул. Пушкина, дом 11	Калужская обл., Мосальский р-н, городское поселение Мосальск, Мосальск, ул. Нижний Кавказ	Калужская обл., Мосальский р-н, городское поселение Город Мосальск, Мосальск, ул. Ленина, 64	Калужская обл., Мосальский р-н, городское поселение Город Мосальск
Параметр: общая площадь, кв.м	551	1100	1500	1000
Параметр: категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Параметр: разрешенное использование	Для ведения личного подсобного хозяйства	ижд	ижд	ижд
Параметр: доля в праве	100	100	100	100
Корректировки				
Корректировка на уторговывание, %:		10,00	10,00	10,00
Цена после уторговывания, руб.:		342 000,00	540 000,00	315 000,00
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	551	1100	1500	1000
Цена за удельную единицу, руб.:		310,91	360,00	315,00



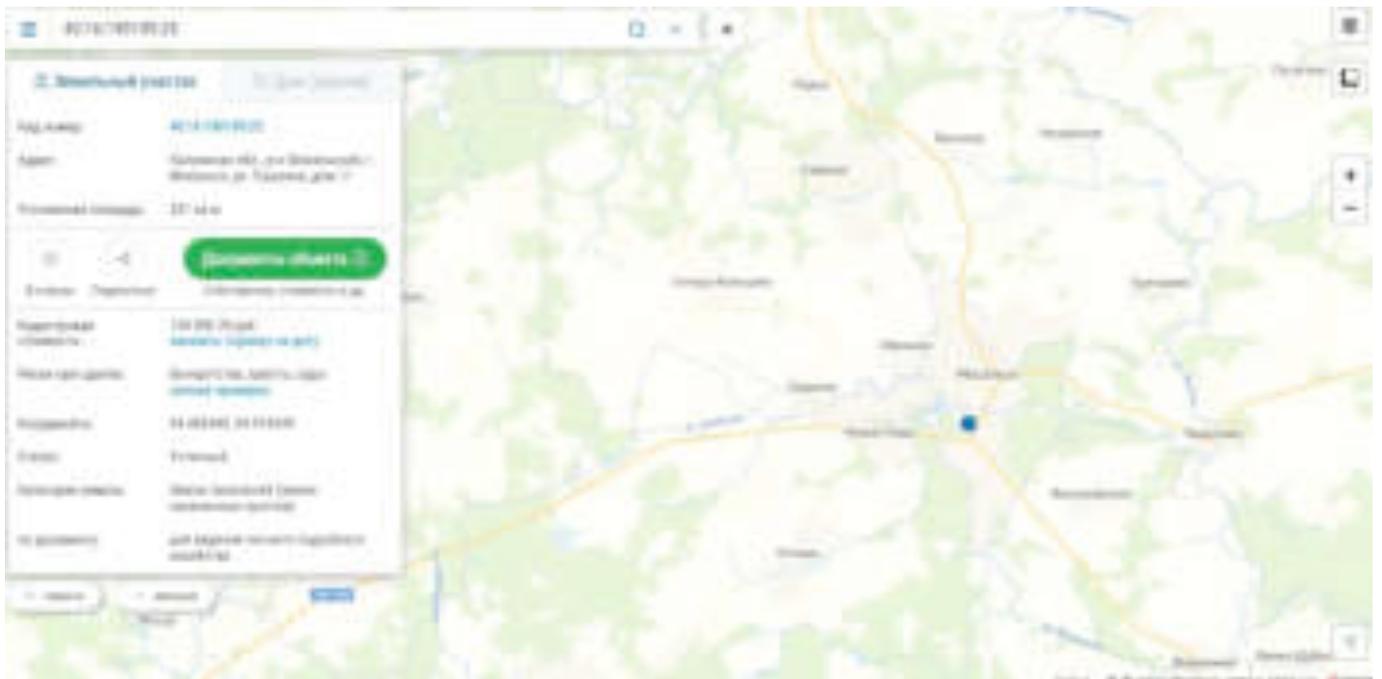
Параметры, корректируемые по каждому объекту-аналогу в %				
Параметр: дополнительные улучшения	Ветхое строение под снос	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка на наличие улучшений		-9,00	-9,00	-9,00
Итоговая корректировка в % на каждый аналог:		-9,00	-9,00	-9,00
Цена за удельную единицу после процентной корректировки, руб:		282,93	327,60	286,65
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:				299,06
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:				164 782,06
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:				299,06



Выписка из отчета. Фототаблица.



Фото №1. Общий вид



Место расположения объекта оценки



ПОЛИС N 231906-013-000020
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧЕННОГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

Страхователь: ООО «Центр Судебной Экспертизы»
Адрес: г. Челябинск, ул. Жлобынская, д. 3, пом. 1, оф. 2
Банковские реквизиты:
ИНН 7447107061
ОГРН 7405101005
ОКПО 33081706
р/счт 407028103010300001 в Феникс «Екатеринбургский» АО «Альфа-Банк»
к/счт 30101810100000000064
БИК 044177064

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключенного с заказчиком договор на проведение оценки, является имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федерального стандарта оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключенного с заказчиком договор на проведение оценки, является установленный наступлением в течение срока действия арбитражного суда или арбитражный арбитражный факт причинения юридическим лицом, заключенным с заказчиком договор на проведение оценки, вреда имуществу в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федерального стандарта оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Выпущенный страхователем полис по договору на проведение оценки является частью документа, который подлежит выдаче Страхователем при осуществлении им своей оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	Страховой тариф, %	Страховая премия, руб.
30 000 000,00	0,3%	28 000,00

Начало и срок уплаты страховой премии: единовременно, в течение 3 банковских дней с момента заключения договора.

Форма уплаты страховой премии: путем перечисления денежных средств на р/счт.

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора N 231906-013-000020 от «12» сентября 2023 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключенного с заказчиком договор на проведение оценки.

Настоящий Полис действует с «25» сентября 2023 г. по «28» сентября 2024 г.
Настоящий Полис страхователем выдан в силу п.10 статьи 10, касающейся в данном конкретном случае сроков и условий договора на проведение оценок Страхователем.

Выпущенной частью настоящего Полиса является:
Договор N 231906-013-000020 от «12» сентября 2023 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключенного с заказчиком договор на проведение оценки.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
 А.Р. Миров	 К.В. Шуйков

Полис страхования оценочной компании



Квалификационный аттестат. Оценка недвижимости



Квалификационный аттестат. Оценка движимого имущества



Диплом эксперта-оценщика



Диплом эксперта-техника



Сертификат соответствия судебного эксперта



Сертификат соответствия судебного эксперта



Участок 11 сот. (ИЖС)

380 000 Р

ЭТО МЕСТО ПРИНОСИТ УДАЧУ

Смотреть у продавца

Попросить консультацию

Объект-аналог №1

Объект-аналог №1

Объект-аналог №1

380 000 Р

Расположение

Смотреть у продавца

Попросить консультацию

Объект-аналог №1

Объект-аналог №1



Участок 15 сот. (ИЖС)

600 000 Р

0 885 027 56 11

Кредитный потенциал -3%

Объект

Расположение

Объект-аналог №2

Объект

Расположение

600 000 Р

0 885 027 56 11

Объект участка

Описание

Объект-аналог №2

