



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

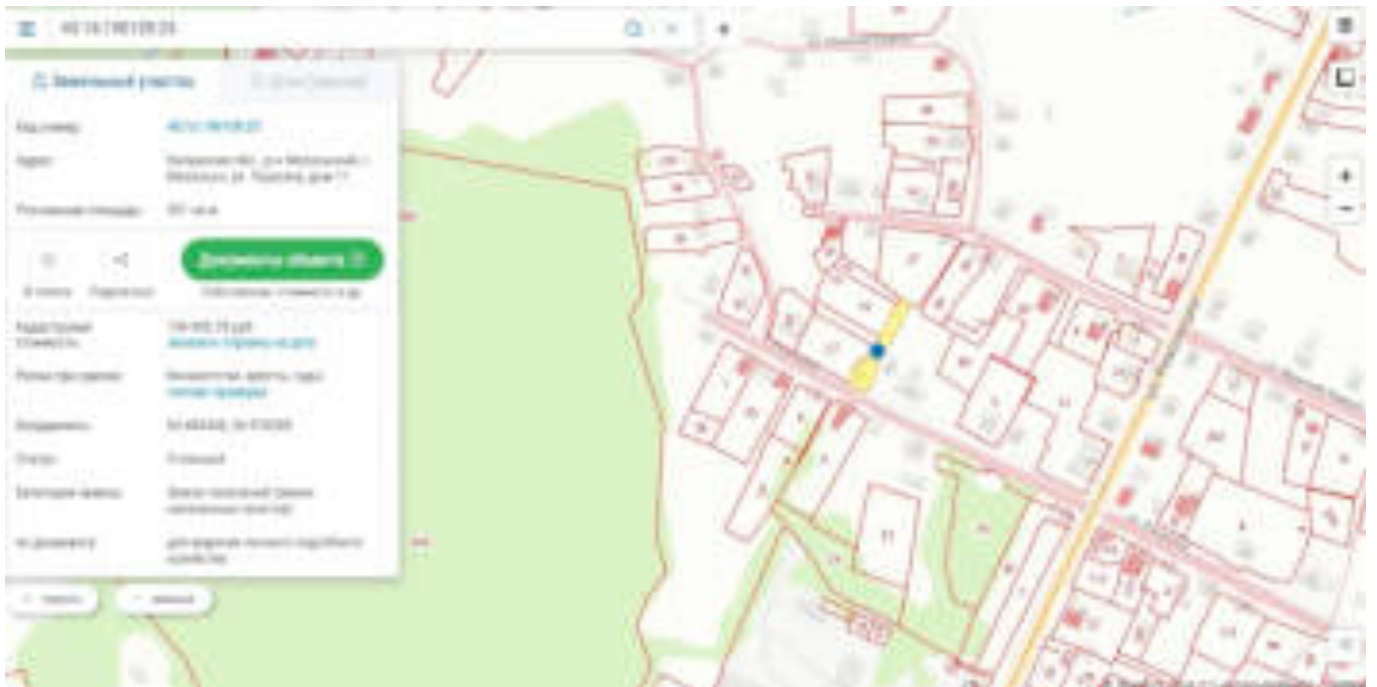
Лист 1

| | | |
|---|--|--|
| Полное наименование (полное наименование) организации | | Полное наименование (полное наименование) организации: Муниципальное бюджетное учреждение «Центр судебной экспертизы» (ИНН 28/030-0200138) |
| ИНН | | 28/030-0200138 |
| ОГРН | | 5027003001 |
| Юридический адрес в abbreviated form (abbreviated form) | | 443000, Самарская область, Самарский район, с/поселение городского типа Восточное, п/поселение «Широкое» |
| Фактический адрес | | Самарская область, Самарский район, с/поселение городского типа Восточное, п/поселение «Широкое», ул. Центральная, д. 10А |

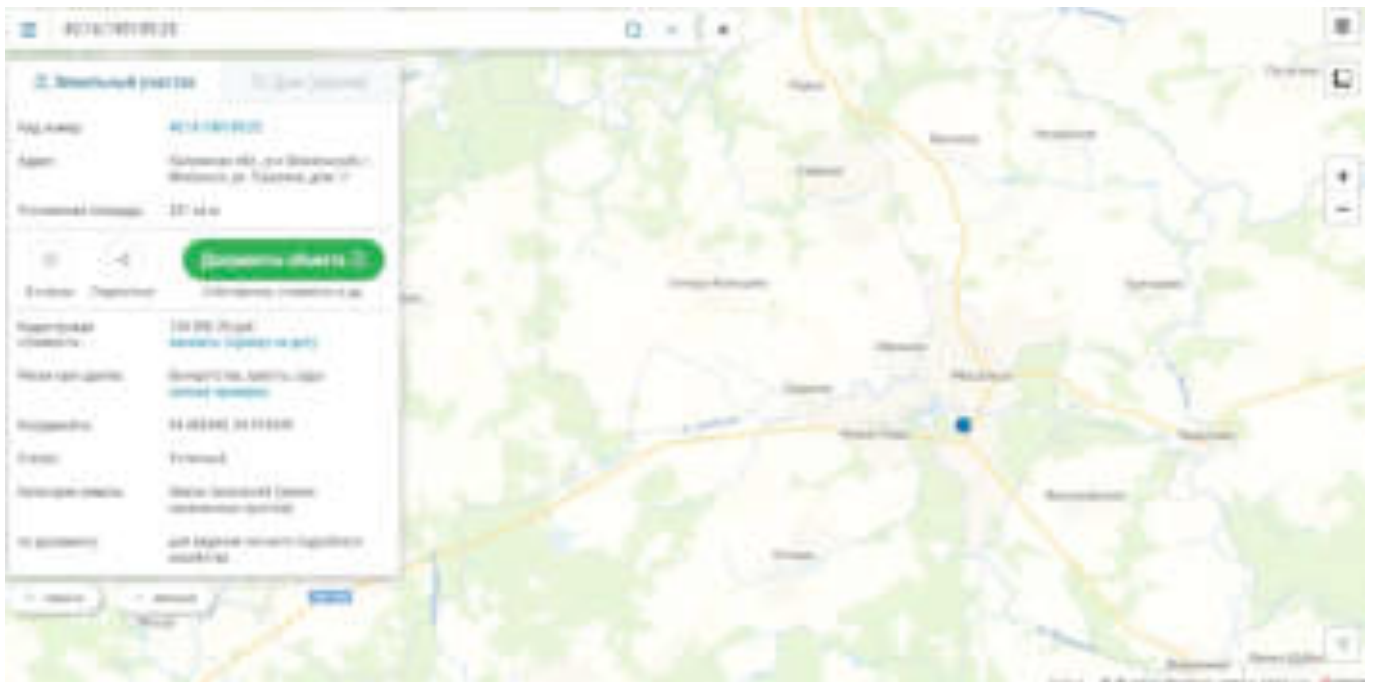
Важное уведомление: Внесение сведений о новом юридическом лице (полномочии) в Едином государственном реестре недвижимости осуществляется только в форме электронного документа, подписанного электронной подписью лица, обладающего полномочиями на вносимые сведения (полномочия должны быть указаны в Едином государственном реестре недвижимости). Внесение сведений в Едином государственном реестре недвижимости осуществляется только в форме электронного документа, подписанного электронной подписью лица, обладающего полномочиями на вносимые сведения (полномочия должны быть указаны в Едином государственном реестре недвижимости).



Выписка из ЕГРН



Место расположения объекта оценки



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. Жлобыцкая, д. 3, пом. 1, оф. 2
Банковские реквизиты:
ИНН 7447107061
КПП 7401010061
ОКПО 33081706
р/счт 407028107061300000 в Феликс «Евразийский» АО «Альфа-Банк»
к/счт 30101810100000000064
БИК 044177064

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключенному с заказчиком договор на проведение оценки, является имущество заказчика, состоящее в результате нарушения Закона, федеральных стандартов 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, заключенному с заказчиком договор на проведение оценки, является установленный страховщиком факт нарушения оценщиком лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, своих обязательств в результате нарушения договора на проведение оценки или имущества третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Выступившим страховым случаем по договору на проведение оценки явилась сделка лица, которое исполнило свой обязательный при осуществлении им оценки оценочной деятельности.

| Страховая сумма, руб. | Страховый тариф, % | Страховая премия, руб. |
|-----------------------|--------------------|------------------------|
| 10 000 000,00 | 0,3% | 28 000,00 |

Нарядом и сроки уплаты страховой премии: ежеквартально, в течение 3 банковских дней с момента исполнения договора.
Форма уплаты страховой премии: путем безналичным денежным переводом на расчетный счет.

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 страхования вступает в силу в 10 часов 00 минут, прошедшими со дня исполнения страховой премии и вступит в действие по истечении 10 дней с момента заключения договора.

Выступившей 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: |
|------------------|----------------|
| И.Р. Мамедов | К.В. Шумов |



Диплом оценщика



Свидетельство СРО оценщика



Квалификационный аттестат. Оценка недвижимости



Квалификационный аттестат. Оценка движимого имущества



Диплом эксперта-оценщика



Диплом эксперта-техника



Сертификат соответствия судебного эксперта



Сертификат соответствия судебного эксперта



Акт страхования ответственности оценщика

Исходящий №: 10/2024 от 15.08.2024

№ договора: 10/2024 от 15.08.2024

Срок действия: с 15.08.2024 по 15.08.2025

Объект страхования: Оценка стоимости имущества

Сумма страхования: 1 000 000 руб.

Страхователь: ООО «ЦЕНТР СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ»

Выгодоприобретатель: ООО «ЦЕНТР СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ»

Страховщик: ООО «ЦЕНТР СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ»

Подписи и печати:

И.О. Страхователя: [Подпись] [Печать]

И.О. Страховщика: [Подпись] [Печать]

Полис страхования ответственности оценщика



Участок 11 сот. (ИЖС)

380 000 Р

ЭТО МЕСТО ПРИНОСИТ УДАЧУ

Объект-аналог №1

Объект-аналог №1

Объект-аналог №2

380 000 Р

Объект-аналог №2

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

Объект-аналог №2



Участок 10 сот. (ИЖС)



350 000 ₽

3 000 000 000


Спросите у продавца

Описание

350 000 ₽

3 000 000 000

Премиальная Бизнес-карта




Объект-аналог №3

Объект-аналог №3

Объект-аналог №3


350 000 ₽



Спросите у продавца

Описание

350 000 ₽



Объект-аналог №3

Объект-аналог №3