



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.
19.12.2023 г.

Выписка из отчета №1912231878

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок: адрес: Рязанская область, Спасский р-н, с. Степановка, общая площадь: 1500 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального садоводства, кадастровый номер: 62:20:0042201:102.
Дата оценки: 19.12.2023 г.

Общая информация

| | |
|--------------------------------|--|
| Заказчик | ♦ Мякишкова Юлия Николаевна |
| Правообладатель | ♦ Павлов Павел Викторович |
| 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.• Высшее техническое образование, окончил Челябинскую государственную агроинженерную академию, квалификация – |



| | |
|--|--|
| | <p>инженер.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 |
| | | Земельный участок | |
| | | адрес | Рязанская область, Спасский р-н, с. Степановка |
| | | общая площадь | 1500 кв.м |
| | | категория земель | земли населенных пунктов |
| | | разрешенное использование | для индивидуального садоводства |
| | | кадастровый номер | 62:20:0042201:102 |
| | | дополнительные улучшения | отсутствуют |
| Дата оценки | ◆ | 19.12.2023 г. | |
| Результаты оценки, полученные при использовании: | ◆ | – доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 168 000,00 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 | ◆ | 168 000,00 руб. (сто шестьдесят восемь тысяч рублей ноль копеек) | |



| | |
|-------------|--|
| дату оценки | |
|-------------|--|

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 19.12.2023 г. составляет:

168 000,00 руб.

(сто шестьдесят восемь тысяч рублей ноль копеек)

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





Приложение. Расчетная таблица.

| Земельный участок | | | | |
|--|---|---|---|---|
| Описание объекта оценки | Земельный участок: адрес: Рязанская область, Спасский р-н, с. Степановка, общая площадь: 1500 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального садоводства, кадастровый номер: 62:20:0042201:102. | | | |
| Параметры и корректировки | Объект оценки | Объект аналог №1 | Объект аналог №2 | Объект аналог №3 |
| Информация о предложениях объектов-аналогов | | | | |
| Дата предложения | Дата оценки: 19.12.2023 г. | 19.12.2023 г. | 19.12.2023 г. | 19.12.2023 г. |
| Ссылка на объявление: | | https://www.avito.ru/spassk-ryazanskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot._snt_dnp_3444331398 | https://www.avito.ru/spassk-ryazanskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._snt_dnp_2238237434 | https://www.avito.ru/spassk-ryazanskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._snt_dnp_1907216701 |
| Цена предложения, руб.: | | 100 000,00 | 140 000,00 | 150 000,00 |
| Параметры, используемые в описании объекта оценки | | | | |
| Параметр: адрес | Рязанская область, Спасский р-н, с. Степановка | Рязанская область, Спасский р-н, Собчаковское сельское поселение, садоводческое товарищество Тысяя | Рязанская область, Спасский р-н, Собчаковское сельское поселение, садоводческое товарищество Ивушка | Рязанская область, Спасский р-н, Собчаковское сельское поселение, садоводческое товарищество Ивушка |
| Параметр: общая площадь, кв.м | 1500 | 800 | 1000 | 1000 |
| Параметр: категория земель | земли населенных пунктов | земли населенных пунктов | земли населенных пунктов | земли населенных пунктов |
| Параметр: разрешенное использование | для индивидуального садоводства | для садоводства | для садоводства | для садоводства |
| Корректировки | | | | |
| Корректировка на уторговывание, %: | | 16,00 | 16,00 | 16,00 |
| Цена после уторговывания, руб.: | | 84 000,00 | 117 600,00 | 126 000,00 |
| Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м | 1500 | 800 | 1000 | 1000 |
| Цена за удельную единицу, руб.: | | 105,00 | 117,60 | 126,00 |
| Параметры, корректируемые по каждому объекту-аналогу в % | | | | |
| Параметр: дополнительные улучшения | отсутствуют | отсутствуют | отсутствуют | на территории участка расположена железная будка |



ООО «ЦЕНТР СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ»

| | | | |
|--|--------|--------|------------|
| Корректировка на наличие улучшений | 0,00 | 0,00 | -10,00 |
| Итоговая корректировка в % на каждый аналог: | 0,00 | 0,00 | -10,00 |
| Цена за удельную единицу после процентной корректировки, руб: | 105,00 | 117,60 | 113,40 |
| Средняя стоимость удельной единицы, руб.: | | | 112,00 |
| Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.: | | | 168 000,00 |
| Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.: | | | 168 000,00 |