



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.
15.10.2023 г.

Выписка из отчета №1510231572

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок: адрес: Российская Федерация, Карачаево-Черкесская Республика, р-н Малокарачаевский, СПК Красновосточный, урочище Большая Махучка, поле № 2, участок № 115, общая площадь: 6600 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства,

кадастровый номер: 09:08:0010101:429.

Дата оценки: 15.10.2023 г.

Общая информация

Заказчик	♦ Королева Евгения Леонидовна
Правообладатель	♦ Исмаилов Али Исмаилович
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



	<p>университет, квалификация – бакалавр.</p> <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	Российская Федерация, Карачаево-Черкесская Республика, р-н Малокарачаевский, СПК Красновосточный, урочище Большая Махучка, поле № 2, участок № 115
		общая площадь	6600 кв.м
		категория земель	земли населенных пунктов
		разрешенное использование	для сельскохозяйственного производства
		кадастровый номер	09:08:0010101:429
Дата оценки	◆	15.10.2023 г.	
Результаты оценки, полученные при использовании:	◆	– доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 60 456,00 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	◆	60 456,00 руб. (шестьдесят тысяч четыреста пятьдесят шесть рублей ноль копеек)	



дату оценки	
-------------	--

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 15.10.2023 г. составляет:

60 456,00 руб.

(шестьдесят тысяч четыреста пятьдесят шесть рублей ноль копеек)

Оценщик:  Шушовцев Кирилл Вячеславович





Приложение. Расчетная таблица.

Земельный участок				
Описание объекта оценки	Земельный участок: адрес: Российская Федерация, Карачаево-Черкесская Республика, р-н Малокарачаевский, СПК Красновосточный, урочище Большая Махучка, поле № 2, участок № 115, общая площадь: 6600 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 09:08:0010101:429.			
Параметры и корректировки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Информация о предложениях объектов-аналогов				
Дата предложения	Дата оценки: 15.10.2023 г.	15.10.2023 г.	15.10.2023 г.	15.10.2023 г.
Ссылка на объявление:		https://www.avito.ru/ust-dzheguta/zemelnye_uchastki/uchastok_57_ga_snt_dnp_2061520139	https://www.avito.ru/ikon-halk/zemelnye_uchastki/uchastok_8_ga_snt_dnp_3214332543	https://www.avito.ru/ust-dzheguta/zemelnye_uchastki/uchastok_30_ga_snt_dnp_2417558488
Цена предложения, руб.:		500 000,00	800 000,00	3 200 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
Параметр: адрес	Российская Федерация, Карачаево-Черкесская Республика, р-н Малокарачаевский, СПК Красновосточный, урочище Большая Махучка, поле № 2, участок № 115	Карачаево-Черкесская Республика, Усть-Джегутинский р-н, аул Эльтаркач, Центральная ул.	Карачаево-Черкесская Республика, Хабезский р-н, аул Новохумаринский, ул. Н.Х.Хапсирокова	Карачаево-Черкесская Республика, Усть-Джегутинский район, аул Эльтаркач
Параметр: общая площадь, кв.м	6600	57000	80000	300000
Параметр: категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Параметр: разрешенное использование	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства
Корректировки				
Корректировка на уторговывание, %:		24,10	24,10	24,10
Цена после уторговывания, руб.:		379 500,00	607 200,00	2 428 800,00
Удельные единицы	6600	57000	80000	300000



по параметру общая площадь, кв.м				
Цена за удельную единицу, руб.:	6,66	7,59	8,10	
Параметры, корректируемые по каждому объекту-аналогу в %				
корректировка на общую площадь	23,00	23,00	23,00	
Итоговая корректировка в % на каждый аналог:	23,00	23,00	23,00	
Цена за удельную единицу после процентной корректировки, руб:	8,19	9,34	9,96	
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:			9,16	
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:			60 456,00	
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:			60 456,00ф	