



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.  
21.11.2023 г.

## Выписка из отчета №2111232812

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок, кадастровый номер: 35:10:0507012:138,  
общая площадь: 1557,0 кв.м, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное  
использование: Для индивидуальной жилой застройки, адрес: Вологодская область,  
Великоустюгский район, сельское поселение Самотовинское, п. Новатор, доля: 100

Дата оценки: 21.11.2023г.

### Общая информация

|                                |  |
|--------------------------------|--|
| Заказчик                       | ♦ Мякишкова Юлия Николаевна  |
| Правообладатель                | ♦ Михайлов Сергей Алексеевич   |
| 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>                                    | <p>◆ [</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <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;">1557,1,0</td> </tr> <tr> <td>категория земель</td> <td style="text-align: center;">Земли населенных пунктов</td> </tr> <tr> <td>разрешенное использование</td> <td style="text-align: center;">Для индивидуальной жилой застройки</td> </tr> <tr> <td>адрес</td> <td style="text-align: center;">Вологодская область, Великоустюгский район, сельское поселение Самотовинское, п. Новатор</td> </tr> <tr> <td>кадастровый номер</td> <td style="text-align: center;">35:10:0507012:138</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 | 1557,1,0 | категория земель | Земли населенных пунктов | разрешенное использование | Для индивидуальной жилой застройки | адрес | Вологодская область, Великоустюгский район, сельское поселение Самотовинское, п. Новатор | кадастровый номер | 35:10:0507012:138 | дополнительные улучшения | Отсутствуют | коммуникации, подведенные к участку | Отсутствуют | Доля в праве | 100 |
|---|---|------------------------|--------------------|--------------------------|--|---------------------|----------|------------------|--------------------------|---------------------------|------------------------------------|-------|--|-------------------|-------------------|--------------------------|-------------|-------------------------------------|-------------|--------------|-----|
| Наименование параметра                                  | Значение параметра  |                        |                    |                          |  |                     |          |                  |                          |                           |                                    |       |  |                   |                   |                          |             |                                     |             |              |     |
| <b>Земельный участок</b>                                |   |                        |                    |                          |  |                     |          |                  |                          |                           |                                    |       |  |                   |                   |                          |             |                                     |             |              |     |
| общая площадь, кв.м                                     | 1557,1,0  |                        |                    |                          |  |                     |          |                  |                          |                           |                                    |       |  |                   |                   |                          |             |                                     |             |              |     |
| категория земель  | Земли населенных пунктов  |                        |                    |                          |  |                     |          |                  |                          |                           |                                    |       |  |                   |                   |                          |             |                                     |             |              |     |
| разрешенное использование                               | Для индивидуальной жилой застройки  |                        |                    |                          |  |                     |          |                  |                          |                           |                                    |       |  |                   |                   |                          |             |                                     |             |              |     |
| адрес   | Вологодская область, Великоустюгский район, сельское поселение Самотовинское, п. Новатор  |                        |                    |                          |  |                     |          |                  |                          |                           |                                    |       |  |                   |                   |                          |             |                                     |             |              |     |
| кадастровый номер                                       | 35:10:0507012:138   |                        |                    |                          |  |                     |          |                  |                          |                           |                                    |       |  |                   |                   |                          |             |                                     |             |              |     |
| дополнительные улучшения                                | Отсутствуют   |                        |                    |                          |  |                     |          |                  |                          |                           |                                    |       |  |                   |                   |                          |             |                                     |             |              |     |
| коммуникации, подведенные к участку                     | Отсутствуют   |                        |                    |                          |  |                     |          |                  |                          |                           |                                    |       |  |                   |                   |                          |             |                                     |             |              |     |
| Доля в праве  | 100   |                        |                    |                          |  |                     |          |                  |                          |                           |                                    |       |  |                   |                   |                          |             |                                     |             |              |     |
| <b>Дата оценки</b>                                      | ◆ 21.11.2023г.  |                        |                    |                          |  |                     |          |                  |                          |                           |                                    |       |  |                   |                   |                          |             |                                     |             |              |     |
| <b>Результаты оценки, полученные при использовании:</b> | <p>◆ – доходного подхода: не применялся</p> <p>– сравнительного подхода: 380 000 руб.</p> <p>– затратного подхода: не применялся</p>  |                        |                    |                          |  |                     |          |                  |                          |                           |                                    |       |  |                   |                   |                          |             |                                     |             |              |     |
| <b>Согласование</b>                                     | ◆ Не требуется в связи с использованием только одного подхода к   |                        |                    |                          |  |                     |          |                  |                          |                           |                                    |       |  |                   |                   |                          |             |                                     |             |              |     |



| результатов  | оценке                                    |
|--|---|
| Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки | ♦ 380 000 руб. (триста восемьдесят тысяч) |

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

**380 000 руб. (триста восемьдесят 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/velikiy_ustyug/zemelnye_uchastki/uchastok_15_s_ot_izhs_2941679232">https://www.avito.ru/velikiy_ustyug/zemelnye_uchastki/uchastok_15_s_ot_izhs_2941679232</a> | <a href="https://www.avito.ru/velikiy_ustyug/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_2342655192">https://www.avito.ru/velikiy_ustyug/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_2342655192</a> | <a href="https://www.avito.ru/velikiy_ustyug/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_3874337080">https://www.avito.ru/velikiy_ustyug/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_3874337080</a> |
| Цена продажи                             | руб.                |  | 350 000   | 420 000   | 300 000   |
| Размер участка                           | кв. м.              | 1 557,00   | 1 500   | 1 500   | 1 000   |
| Стоимость за сотку                       |                     |  | 233,3   | 280,0   | 300,0   |
| Торг                                     |                     |  | предусмотрен  | предусмотрен  | предусмотрен  |
| Корректировка на торг, %                 | %                   |  | -9,9  | -9,9  | -9,9  |
| Скорректированная цена                   | руб./м <sup>2</sup> |  | 210,2   | 252,3   | 270,3   |
| <b>Условия рынка (время предложения)</b> |                     | Ноябрь 2023  | Актуально на дату оценки  | Актуально на дату оценки  | Актуально на дату оценки  |
| Корректировка                            | %                   |  | 0   | 0   | 0   |
| Скорректированная цена                   | руб./м <sup>2</sup> |  | 210,2   | 252,3   | 270,3   |
| <b>Вид права</b>                         |                     | Собственность  | Собственность   | Собственность   | Собственность   |
| Корректировка                            | %                   |  | 0   | 0   | 0   |
| Скорректированная цена                   | руб./м <sup>2</sup> |  | 210,2   | 252,3   | 270,3   |
| <b>Местоположение</b>                    |                     | Вологодская область, Великоустюгский район, сельское поселение Самотовинское, п. Новатор | Вологодская область, Великоустюгский муниципальный округ, Великий Устюг   | Вологодская область, Великоустюгский р-н, д. Золотавцево  | Вологодская область, Великоустюгский муниципальный округ, д. Гузнищево, Родниковая ул., 11  |
| Корректировка                            | %                   |  | 0   | 0   | 0   |
| Скорректированная цена                   | руб./м <sup>2</sup> |  | 210,2   | 252,3   | 270,3   |
| <b>Площадь участка</b>                   | кв. м.              | 1 557,00   | 1 500   | 1 500   | 1 000   |
| Корректировка                            | %                   |  | 0,00  | 0,00  | 0,00  |



| <i>Элемент сравнения</i>          | <i>Ед. изм.</i>     | <i>Оцениваемый участок</i>                                   | <i>Объекты сравнения</i>                                     |  |  |
|-----------------------------------|---------------------|--|--|--|--|
|                                   |                     |  | <i>Аналог 1</i>  | <i>Аналог 2</i>  | <i>Аналог 3</i>  |
| Скорректированная цена            | руб./м <sup>2</sup> |  | 210,2  | 252,3  | 270,3  |
| <i>Назначение участка</i>         |                     | Земли населенных пунктов. Для индивидуальной жилой застройки | Земли населенных пунктов. Для индивидуальной жилой застройки | Земли населенных пунктов. Для индивидуальной жилой застройки | Земли населенных пунктов. Для индивидуальной жилой застройки |
| Корректировка                     | %                   |  | 0  | 0  | 0  |
| Скорректированная стоимость, руб. | руб./м <sup>2</sup> |  | 210,2  | 252,3  | 270,3  |
| <b>Выводы:</b>                    |                     |  |  |  |  |
| Стоимость объекта                 | руб./м <sup>2</sup> | <b>244,3</b>   |  |  |  |
| Стоимость объекта                 | руб.                | <b>380 000</b>   |  |  |  |