



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.
31.01.2024 г.

Выписка из отчета №3101242669

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок: адрес: Чувашская Республика - Чувашия, р-н Ядринский, с/пос. Хочашевское, с. Хочашево, в юго-восточной части кадастрового квартала 21:24:191605, участок №8, общая площадь: 5000 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства, кадастровый номер: 21:24:191605:302, доля в праве: 100.

Дата оценки: 31.01.2024 г.

Общая информация

Заказчик	♦ Мякишкова Юлия Николаевна
Правообладатель	♦ Королев Владимир Венедиктович
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 №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 СЭСИС № 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	Чувашская Республика - Чувашия, р-н Ядринский, с/пос. Хочашевское, с. Хочашево, в юго-восточной части кадастрового квартала 21:24:191605, участок №8
		общая площадь	5000 кв.м
		категория земель	земли сельскохозяйственного назначения
		разрешенное использование	Для ведения личного подсобного хозяйства
		кадастровый номер	21:24:191605:302
		доля в праве	100
Дата оценки	◆	31.01.2024 г.	
Результаты оценки, полученные при использовании:	◆	– доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 40 500,00 руб. – затратного подхода: не применялся	
Согласование	◆	Не требуется в связи с использованием только одного подхода к	



результатов	оценке
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки	♦ 40 500,00 руб. (сорок тысяч пятьсот рублей ноль копеек)

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 31.01.2024 г. составляет:

40 500,00 руб.
(сорок тысяч пятьсот рублей ноль копеек)

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





Приложение. Расчетная таблица.

Земельный участок				
Описание объекта оценки	Земельный участок: адрес: Чувашская Республика - Чувашия, р-н Ядринский, с/пос. Хочашевское, с. Хочашево, в юго-восточной части кадастрового квартала 21:24:191605, участок №8, общая площадь: 5000 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства, кадастровый номер: 21:24:191605:302, 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: 31.01.2024 г.	22.01.2024 г.	31.01.2024 г.	16.01.2024 г.
Ссылка на объявление:		https://www.avito.ru/yadrin/zemelnye_uchastki/uchastok_954_ga_snt_dnp_1786242924	https://www.avito.ru/yadrin/zemelnye_uchastki/uchastok_66_ga_snt_dnp_3938581996	https://www.avito.ru/yadrin/zemelnye_uchastki/uchastok_4_ga_snt_dnp_2450836200
Телефон продавца:		89191384670	89877356087	89196604681
Цена предложения, руб.:		600 000,00	500 000,00	300 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
Параметр: адрес	Чувашская Республика - Чувашия, р-н Ядринский, с/пос. Хочашевское, с. Хочашево, в юго-восточной части кадастрового квартала 21:24:191605, участок №8	Чувашская Республика, Ядринский р-н, Большешемердянское сельское поселение	Чувашская Республика, Ядринский муниципальный округ, Большесундырское сельское поселение	Чувашская Республика, Ядринский муниципальный округ, Большесундырское сельское поселение
Параметр: общая площадь, кв.м	5000	95400	66000	40000
Параметр: категория земель	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения
Параметр: разрешенное использование	Для ведения личного подсобного хозяйства	Для ведения личного подсобного хозяйства	Для ведения личного подсобного хозяйства	Для ведения личного подсобного хозяйства
Параметр: доля в праве	100	100	100	100



Корректировки				
Корректировка на уторговывание, %:	16,40	16,40	16,40	
Цена после уторговывания, руб.:	501 600,00	418 000,00	250 800,00	
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	5000	95400	66000	40000
Цена за удельную единицу, руб.:	5,26	6,33	6,27	
Параметры, корректируемые по каждому объекту-аналогу в %				
корректировка на общую площадь	36,00	36,00	36,00	
Итоговая корректировка в % на каждый аналог:	36,00	36,00	36,00	
Цена за удельную единицу после процентной корректировки, руб.:	7,15	8,61	8,53	
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:			8,10	
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:			40 500,00	
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:			8,10	