



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.
10.04.2024 г.

Выписка из отчета №1004241310

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок, кадастровый номер: 50:24:0040305:543,
общая площадь: 641,0 кв.м, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное
использование: Для ведения личного подсобного хозяйства, адрес: Московская область, р-н
Орехово-Зуевский, д Большое Кишнево (Горское с/п), доля: 100

Дата оценки: 10.04.2024г.

Общая информация

Заказчик	♦ Мякишкова Юлия Николаевна
Правообладатель	♦ Кун Екатерина Сергеевна
Особенности проведения осмотра	♦ Не проводился.
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 08.04.2024 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



	<p>5 000 000 рублей.</p> <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	<table border="1" style="width: 100%;"> <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;">Земельный участок</td> </tr> <tr> <td>общая площадь, кв.м</td> <td style="text-align: center;">641,0</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 ведения личного подсобного хозяйства</td> </tr> <tr> <td>адрес</td> <td style="text-align: center;">Московская область, р-н Орехово-Зуевский, д Большое Кишнево (Горское с/п)</td> </tr> <tr> <td>кадастровый номер</td> <td style="text-align: center;">50:24:0040305:543</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	Земельный участок		общая площадь, кв.м	641,0	категория земель	Земли населенных пунктов	разрешенное использование	Для ведения личного подсобного хозяйства	адрес	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, д Большое Кишнево (Горское с/п)	кадастровый номер	50:24:0040305:543	дополнительные улучшения	Отсутствуют	коммуникации, подведенные к участку	Отсутствуют	Доля в праве	100
Наименование параметра	Значение параметра																				
Земельный участок																					
общая площадь, кв.м	641,0																				
категория земель	Земли населенных пунктов																				
разрешенное использование	Для ведения личного подсобного хозяйства																				
адрес	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, д Большое Кишнево (Горское с/п)																				
кадастровый номер	50:24:0040305:543																				
дополнительные улучшения	Отсутствуют																				
коммуникации, подведенные к участку	Отсутствуют																				
Доля в праве	100																				
Дата оценки	♦ 10.04.2024г.																				
Результаты оценки,	♦ – доходного подхода: не применялся																				



полученные при использовании:	– сравнительного подхода: 408 000 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 дату оценки	♦ 408 000 руб. (четырееста восемь тысяч)

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

408 000 руб. (четырееста восемь тысяч)

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





Приложение. Расчетная таблица.

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый участок	Объекты сравнения			
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник информации			https://www.avito.ru/likino-dulevo/zemelnye_uchastki/uchastok_81_sot_izhs_3753532443	https://www.avito.ru/likino-dulevo/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_izhs_3986822609	https://www.avito.ru/likino-dulevo/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_izhs_3435095276	https://www.avito.ru/likino-dulevo/zemelnye_uchastki/uchastok_92_sot_izhs_3090063911
Цена продажи	руб.		555 000	790 000	390 000	770 000
Размер участка	кв. м.	641,00	810	1 200	600	920
Стоимость за сотку			685	658	650	837
Торг			предусмотрен	предусмотрен	предусмотрен	предусмотрен
Корректировка на торг, %	%		-10,0	-10,0	-10,0	-10,0
Скорректированная цена	руб./м ²		616,7	592,5	585,0	753,3
Условия рынка (время предложения)		Апрель 2024	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		616,7	592,5	585,0	753,3
Вид права		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		616,7	592,5	585,0	753,3
Местоположение		Московская область, р-н Орехово-Зуевский, д Большое Кишнево (Горское с/п)	Московская обл., Орехово-Зуевский г.о., коттеджный пос. Кудыкино Лайф, 135	Московская обл., Орехово-Зуевский г.о., д. Кудыкино, Молодёжная ул.	Московская обл., Орехово-Зуевский г.о., д. Кудыкино, Манжурская ул.	Московская обл., Орехово-Зуевский г.о., д. Старская, 26 Носовихинское шоссе, 67 км
Корректировка	%		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		616,7	592,5	585,0	753,3
Площадь участка	кв. м.	641,00	810	1 200	600	920
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00	0,00



Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый участок	Объекты сравнения			
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Скорректированная цена	руб./м ²		616,7	592,5	585,0	753,3
Назначение участка		Земли населенных пунктов. Для ведения личного подсобного хозяйства	Земли населенных пунктов. Для ведения личного подсобного хозяйства	Земли населенных пунктов. Для ведения личного подсобного хозяйства	Земли населенных пунктов. Для ведения личного подсобного хозяйства	Земли населенных пунктов. Для ведения личного подсобного хозяйства
Корректировка	%		0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	руб./м ²		616,7	592,5	585,0	753,3
Выводы:						
Стоимость объекта	руб./м ²	636,9				
Стоимость объекта	руб.	408 000				

Документы оценщика

**ПОЛИС N 231900-035-000020
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**

Страхователь: ООО «Центр Судебной Экспертизы»
Адрес: г. Челябинск, ул. Яблочкина, д. 3, пом. 1, оф. 2
Банковские реквизиты:
 ИНН 7447197991
 КПП 745101001
 ОКПО 30981700
 р/счет 40702810938130000049 в Филиал «Екатеринбургский» АО «Альфа-банк»
 к/счет 30101810100000000964
 БИК 046577964

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц 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, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Выгодоприобретатели: заказчик по договору на проведение оценки и/или третьи лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении последним оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	Страховой тариф, %	Страховая премия, руб.
50 000 000,00	0,056	28 000,00

Порядок и сроки уплаты страховой премии: единовременно, в течение 3 банковских дней с момента подписания договора.

Форма уплаты страховой премии: путем перечисления денежных средств на р/счет.

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора N 231900-035-000020 от «12» сентября 2023 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

Настоящий Полис действует с «29» сентября 2023 г. по «28» сентября 2024 г.
 Настоящий Полис страхования вступает в силу в 00 часов дня, следующего за днем поступления страховой премии в полном размере на расчетный счет Страховщика.

Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:
 Договор N 231900-035-000020 от «12» сентября 2023 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
 _____ /А.Р. Мамедова/ М.П.	 _____ /К.В. Шуховцев/ М.П.

Дата выдачи полиса: «12» сентября 2023 г.



Диплом оценщика

**ПОЛИС N 231900-035-000025
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

Страхователь: Шуховцев Кирилл Вячеславович
Адрес: 454000, г. Челябинск, ул. Западная, д. 49
Паспорт: 7512 № 064690
Выдан: Отделом УФМС России по Челябинской области в Центральном р-не г. Челябинска, дата выдачи: 07.06.2012 г., код подразделения: 740-058

Диплом о профессиональной переподготовке № 743100168174
Дата выдачи: 30.04.2020 г.
Выдан (кем): ФГБОУ ВО «ЧелГУ»

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщиков является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба заказчику и/или третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

Выгодоприобретатели: заказчик по договору на проведение оценки и/или третьи лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении последним оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	Страховой тариф, %	Страховая премия, руб.
5 000 000,00	0,08	4 000,00

Порядок и сроки уплаты страховой премии: одновременно, в течение 3 банковских дней с момента подписания договора.

Форма уплаты страховой премии: путем перечисления денежных средств на р/счет.

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора N 231900-035-000025 от 22.11.2023 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

Настоящий Полис действует с 01 декабря 2023г. по 30 ноября 2024г.
 Настоящий Полис страхования вступает в силу в 00 часов дня, следующего за днем поступления страховой премии в полном размере на расчетный счет Страховщика.

Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:
 Договор N 231900-035-000025 от 22.11.2023 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
 _____ /А.Р. Мамедова/	_____ /К.В. Шуховцев/

Дата выдачи полиса: 22 ноября 2023 г.

Полис страхования ответственности оценщика



Свидетельство СРО оценщика



Квалификационный аттестат. Оценка недвижимости



Диплом эксперта-оценщика



Сертификат соответствия судебного эксперта

Снимки предложений аналогов

zemelnye_uchastki/uchastok_81_sot._izhs_3753532443

Участок 8,1 сот. (ИЖС)

♥ Добавить в избранное ≡ Сравнить 📌 Добавить заметку



Об участке

Площадь: 8,1 сот.

Расстояние от МКАД: 72 км

Расположение

Московская обл., Орехово-Зуевский г.о., коттеджный пос.
Кудыкино Лайф, 135

[Показать карту](#)

Описание

Продается земельный участок в д.Кудыкино тер.Кудыкино Лайф для ижс.

Электричество **15 кВт**, хорошая подъездная дорога из асфальтной крошки, **ГАЗ**.

Ежемесячных платежей **НЕТ**

Хорошее, красивое, тихое место для постоянного места жительства или для загородного отдыха.

Вся необходимая инфраструктура находится в 10 минутах, в ближайшем городе Ликино-Дулево.

Для любителей рыбалки, есть большие водоемы.

Просмотр возможен в любой день по предварительной договоренности.

Звоните!

555 000 Р

68 519 Р за сотку

В ипотеку от 52 307 Р/мес.

[Посмотреть скидки](#)



8 958 721-34-34

Написать сообщение

Отвечает около 30 минут

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Эко Зем

Агентство

На Авито с марта 2019



[Реквизиты проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)

Эко Зем

Участки от собственника.



Участок 10 сот.
(ИЖС)
2 740 000 Р



Участок 6,2 сот.
(ИЖС)
1 700 500 Р



Участок 10,3 сот.
(ИЖС)
702 100 Р

31 объявление агентства

/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot._izhs_3986822609

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселений (ИЖС)

Участок 12 сот. (ИЖС)

♥ Добавить в избранное

☰ Сравнить

📌 Добавить заметку

790 000 ₽

65 833 ₽ за сотку

В ипотеку от 33 294 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)



8 958 794-81-38

Рассчитать ипотеку

Александр

Частное лицо

На Авито с февраля 2022



2 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Об участке

Площадь: 12 сот.

Расстояние от МКАД: 71 км

Расположение

Московская обл., Орехово-Зуевский г.о., д. Кудыкино,

Молодёжная ул.

[Показать карту *](#)

Описание

Продам хороший участок для строительства жилого дома.

Хорошая транспортная доступность, недалеко автобусная остановка.

Рядом расположены продуктовые магазины, строительные магазины,

спортивный зал, и другая инфраструктура г. Ликино-Дулево.

Участок ровный, хорошей формы, выкорчевывать ничего не требуется, растёт

несколько небольших деревьев и кустов под спил.

Если хотите приехать посмотреть – просьба звонить заранее.

№ 3986822609 · 29 марта в 15:45 · 452 просмотра (+7 сегодня)

[Пожаловаться](#)

avito.ru/likino-dulevo/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_izhs_3435095276

Участок 6 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



390 000 ₽

65 000 ₽ за сотку

8 958 794-37-70

Написать сообщение

Отвечает около часа

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Павел

Частное лицо

На Авито с декабря 2012

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 6 сот.

Расстояние от МКАД: 71 км

Расположение

Московская обл., Орехово-Зуевский г.о., д. Кудыкино,
Манжурская ул.

Показать карту

Описание

Продам отличный участок в деревне под постоянное место жительства. Все коммуникации рядом (газ, свет), хорошие соседи, участок сухой, весной вода не стоит.

Хороший подъезд (асфальт).

В пешей доступности город Ликино-Дулево. Недалеко есть автобусная остановка, продуктовые и строительные магазины.

По вопросам звоните, собственник.

При необходимости, при встрече документы покажу.

№ 3435095276 · 2 апреля в 15:15 · 3120 просмотров (+9 сегодня)

Пожаловаться

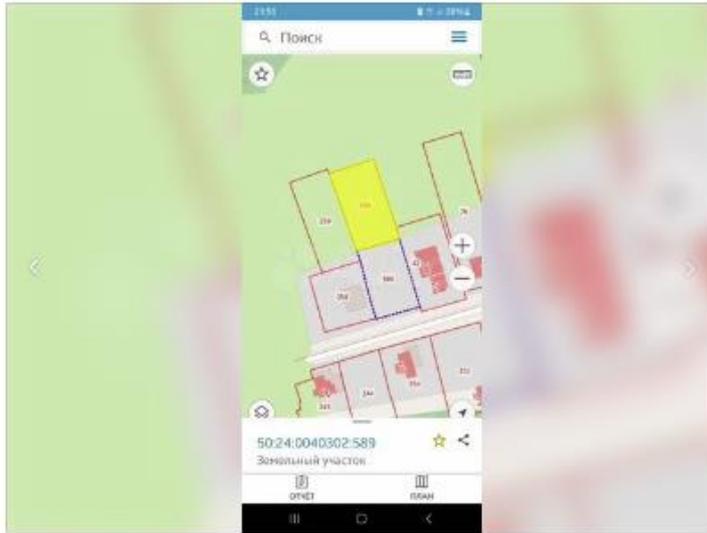
Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселений (ИЖС)

Участок 9,2 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



Об участке

Площадь: 9.2 сот.

Расстояние от МКАД: 67 км

Расположение

Московская обл., Орехово-Зуевский г.о., д. Старская, 26
Носовихинское шоссе, 67 км

[Показать карту](#)

Описание

✘ Успейте приобрести в деревне Старская последний, отличный участок (лпх) в тихом месте, кроме пения птиц никого шума, хотя участок находится в пяти минутах езды от города Ликино-Дулёво и Дрезна. ✘



10-ое фото соседнего участка где уже начинается стройка. Появляется возможность какие-то работы по благоустройству участков сделать сообща и дешевле. 🙌

770 000 ₽

83 696 ₽ за сотку

В ипотеку от 33 210 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)



8 906 552-02-89

Написать сообщение

Онлайн

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Coryanov

Частное лицо

На Авито с февраля 2023

Документы проверены

Эквивалент: -144 кг СО₂



40 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

№ 3090063911 - 6 апреля в 20:00 - 3001 просмотр (+3 сегодня)

[Пожаловаться](#)