



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.
08.02.2024 г.

Выписка из отчета №0802240981

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок: адрес: Республика Адыгея, р-н Кошехабльский, аул
Ходзь, ул Краснооктябрьская, 104, (В границах бывшего колхоза КДХ Ходзь), общая
площадь: 100000 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения,
разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер:
01:02:2603001:409, доля в праве: 1/10.

Дата оценки: 08.02.2024 г.

Общая информация

Заказчик	♦ Королева Евгения Леонидовна
Правообладатель	♦ Хамукова Хурет Сомовна
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.



	<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	Республика Адыгея, р-н Кошехабльский, аул Ходзь, ул Краснооктябрьская, 104, (В границах бывшего колхоза КДХ Ходзь)
		общая площадь	100000 кв.м
		категория земель	земли сельскохозяйственного назначения
		разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства
		кадастровый номер	01:02:2603001:409
		доля в праве	1/10
Дата оценки	♦	08.02.2024 г.	
Результаты оценки, полученные при использовании:	♦	– доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 1 289 000,00 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 дату оценки	♦ 1 289 000,00 руб. (один миллион двести восемьдесят девять тысяч рублей ноль копеек)
Итоговая рыночная стоимость 1/ 10 доли в праве на объект оценки	♦ 128 900,00руб. (сто двадцать восемь тысяч девятьсот рублей ноль копеек)

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 08.02.2024 г. составляет:

1 289 000,00 руб.
(один миллион двести восемьдесят девять тысяч рублей ноль копеек),

включая стоимость 1/ 10 доли в праве на объект оценки:

128 900,00 руб.
(сто двадцать восемь тысяч девятьсот рублей ноль копеек)

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





Приложение. Расчетная таблица.

Земельный участок				
Описание объекта оценки	Земельный участок: адрес: Республика Адыгея, р-н Кошехабльский, аул Ходзь, ул Краснооктябрьская, 104, (В границах бывшего колхоза КДХ Ходзь), общая площадь: 100000 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 01:02:2603001:409, доля в праве: 1/10.			
Параметры и корректировки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Информация о предложениях объектов-аналогов				
Дата предложения	Дата оценки: 08.02.2024 г.	07.02.2024 г.	08.02.2024 г.	16.01.2024 г.
Ссылка на объявление:		https://www.avito.ru/dondukovskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_26_ga_snt_dnp_3285528122	https://www.avito.ru/blechepsin/zemelnye_uchastki/uchastok_2369_ga_snt_dnp_2790924974	https://www.avito.ru/blechepsin/zemelnye_uchastki/uchastok_6_ga_snt_dnp_3217468456
Телефон продавца:		89654588712	89180683181	89891402745
Цена предложения, руб.:		4 000 000,00	4 500 000,00	875 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
Параметр: адрес	Республика Адыгея, р-н Кошехабльский, аул Ходзь, ул Краснооктябрьская, 104, (В границах бывшего колхоза КДХ Ходзь)	Республика Адыгея, Кошехабльский р-н, Дмитриевское сельское поселение	Республика Адыгея, Кошехабльский р-н, Майское сельское поселение, пос. Майский, Заводская ул., 5	Республика Адыгея, Кошехабльский р-н, Игнатьевское сельское поселение, хутор Игнатьевский
Параметр: общая площадь, кв.м	100000	260000	236900	60000
Параметр: категория земель	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения
Параметр: разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
Параметр: доля в праве	1/10	100	100	100
Корректировки				
Корректировка на уторговывание, %:		21,00	21,00	21,00
Цена после уторговывания, руб.:		3 160 000,00	3 555 000,00	691 250,00



Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	100000	260000	236900	60000
Цена за удельную единицу, руб.:		12,15	15,01	11,52
		Средняя стоимость удельной единицы, руб.:		12,89
		Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:		1 289 000,00
		Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:		12,89



Выписка из отчета. Фототаблица.



Фото №1. Общий вид



СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной регистрационной службы
по Республике Адыгея

Дата выдачи: 14.10.2009 г.

Документы-основание:

Распоряжение Кабинета Министров Республики Адыгея №194-Р от 14.08.2006 г.
Распоряжение Кабинета Министров Р.А. №0 предельно допустимой работникам специальной службы
Котласского района в общей долевой собственности на недвижимой имуществе
земельный участок №129-р от 20.06.2005 г.

Субъект (субъекты) права:

Хлеуков Хурес Соменов, дата рождения: 01.11.1956 г. Место рождения: Крестоварский
ср., Котласский район, д. Холы. Пол: женский. Гражданство: Россия. Паспорт
гражданина Российской Федерации: серия 71 05 №275691, выданное 012-098, дата
выдачи 01.09.2003 г. Адрес, указанный в документе: Котласский район РОВД Республики
Адыгея, Адрес недвижимого имущества: Российская Федерация, Республика Адыгея,
Котласский район, д. Холы, ул. Широкая, дом 364.

Вид права: общая долевая собственность: 1/10

Объект права:

Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов - Для
осуществления индивидуального предпринимательства. Площадь: 16000 кв.м.

Адрес (местонахождение):

Российская Федерация, Республика Адыгея, Котласский район, Холыновское сельское
поселение, с/пос. №2, инвентар №1, участок №2

Базисный (или условный) номер:

01:02:2603001:409

Существование ограничений (обременений) права (по зарегистрированному)

и нет. Единого государственного реестра недвижимости (информация о наличии и дате от 14.10.2009 г. сведения о вводе регистрации № 01-01-06/022/2009-266.

Регистратор:



Тимова Г. М.

01-АА 249107



Диплом оценщика



Квалификационный аттестат. Оценка недвижимости



Квалификационный аттестат. Оценка движимого имущества



Диплом эксперта-оценщика



Диплом эксперта-техника

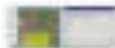


Сертификат соответствия судебного эксперта



Участок 26 га (СНТ, ДНП)

Сделка купли-продажи | Сделка аренды | Сделка ипотеки



Объект

Площадь: 2600 кв. м

Площадь участка: 26 га

Расположение

Республика Беларусь, Минская область, Минск, район Дзержинский

Посмотреть

4 000 000 ₽

100% ипотека

8 000 000 071.12

Тип

Ипотека

Ипотека

Ипотека

Ипотека

Это место приносит удачу



Получить консультацию

Авито

Сделка

Объект-аналог №1

Расположение

Республика Беларусь, Минская область, Минск, район Дзержинский



Описание

Площадь участка: 26 га

Ипотека

Посмотреть

Почему выгодно

Средняя стоимость земли в регионе

4 000 000 ₽

100% ипотека

8 000 000 071.12

Тип

Ипотека

Ипотека

Ипотека

Ипотека

Сделка

Объект-аналог №1



Участок 25,69 га (СНТ, ДНП)



Объект

Расположение

4 500 000 Р

0 910 000 21 41

Состояние участка

Сделка

Сделка

Сделка



Объект-аналог №2

Участок 25,69 га (СНТ, ДНП)



Объект

Расположение

Описание

4 500 000 Р

0 910 000 21 41

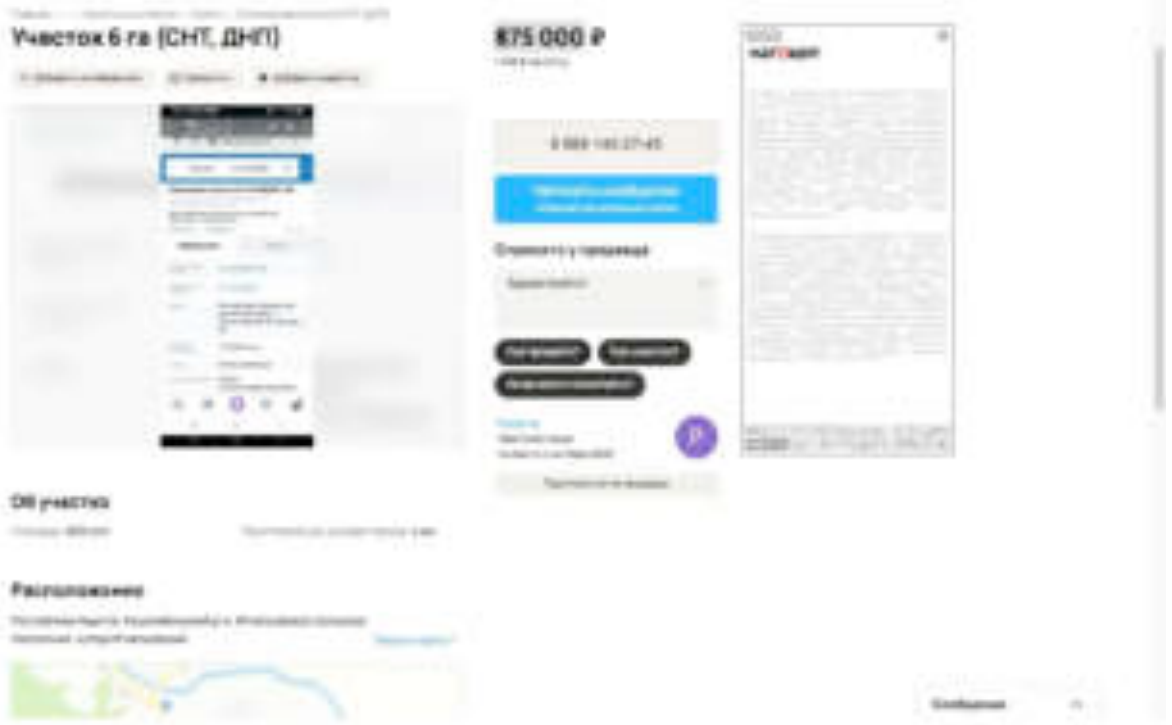
Состояние участка

Сделка

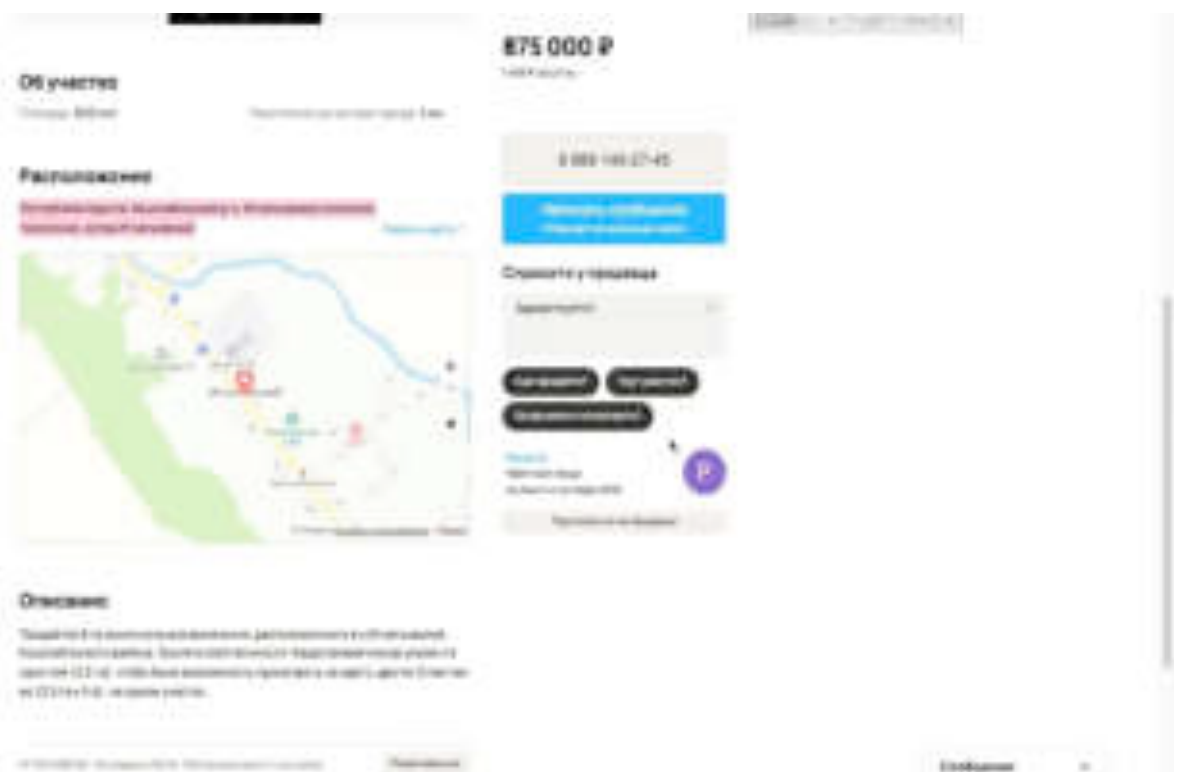
Сделка

Сделка

Объект-аналог №2



Объект-аналог №3



Объект-аналог №3