



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.
20.12.2023 г.

Выписка из отчета №2912222561

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок: адрес: Калужская обл., р-н Ферзиковский, д. Кутьково, дом 8, общая площадь: 1500 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства, кадастровый номер: 40:22:215601:58, доля в праве: 100.
Дата оценки: 20.12.2023 г.

Общая информация

| | |
|--------------------------------|--|
| Заказчик | ♦ Мякишкова Юлия Николаевна |
| Правообладатель | ♦ Ибрагимов Магомед Аммиевич |
| 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.• Высшее техническое образование, окончил Челябинскую |



| | |
|--|--|
| | <p>государственную агроинженерную академию, квалификация – инженер.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 | ◆ | Наименование параметра | Значение параметра |
| | | Земельный участок | |
| | | адрес | Калужская обл., р-н Ферзиковский, д. Кутьково, дом 8 |
| | | общая площадь | 1500 кв.м |
| | | категория земель | земли населенных пунктов |
| | | разрешенное использование | Для ведения личного подсобного хозяйства |
| | | кадастровый номер | 40:22:215601:58 |
| | | доля в праве | 100 |
| | | дополнительные улучшения | Нет данных |
| Дата оценки | ◆ | 20.12.2023 г. | |
| Результаты оценки, полученные при использовании: | ◆ | – доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 234 150,00 руб. – затратного подхода: не применялся | |
| Согласование результатов | ◆ | Не требуется в связи с использованием только одного подхода к оценке | |
| Итоговая величина | ◆ | 234 150,00 руб. (двести тридцать четыре тысячи сто | |



| | |
|--|-------------------------------|
| рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки | пятьдесят рублей ноль копеек) |
|--|-------------------------------|

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 20.12.2023 г. составляет:

234 150,00 руб.

(двести тридцать четыре тысячи сто пятьдесят рублей ноль копеек)

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





Приложение. Расчетная таблица.

| Земельный участок | | | | | |
|--|---|---|---|---|---|
| Описание объекта оценки | Земельный участок: адрес: Калужская обл., р-н Ферзиковский, д. Кутьково, дом 8, общая площадь: 1500 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства, кадастровый номер: 40:22:215601:58, доля в праве: 100. | | | | |
| Параметры и корректировки | Объект оценки | Объект аналог №1 | Объект аналог №2 | Объект аналог №3 | Объект аналог №4 |
| Информация о предложениях объектов-аналогов | | | | | |
| Дата предложения | Дата оценки: 20.12.2023 г. | 24.11.2023 г. | 24.11.2023 г. | 16.12.2023 г. | 03.12.2023 г. |
| Ссылка на объявление: | | https://www.avito.ru/ferzikovo/zemelye_uchastki/uchastok_11_sot_izhs_41430705 | https://www.avito.ru/ferzikovo/zemelye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_940385132 | https://www.avito.ru/ferzikovo/zemelye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_2445697383 | https://www.avito.ru/ferzikovo/zemelye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_2888707183 |
| Телефон продавца: | | 89611234184 | 89105404761 | 89851906985 | 89105921755 |
| Цена предложения, руб.: | | 200 000,00 | 190 000,00 | 185 000,00 | 170 000,00 |
| Параметры, используемые в описании объекта оценки | | | | | |
| Параметр: адрес | Калужская обл., р-н Ферзиковский, д. Кутьково, дом 8 | Калужская область, Ферзиковский р-н, д. Зудна | Калужская область, Ферзиковский р-н, пос. Октябрьский | Калужская область, Ферзиковский р-н, д. Висляево | Калужская область, Ферзиковский р-н, сельское поселение село Ферзиково, д. Александровка (северо-западнее пос. Ферзиково), 4 |
| Параметр: общая площадь, кв.м | 1500 | 1100 | 1100 | 1000 | 1000 |
| Параметр: категория земель | земли населенных пунктов | земли населенных пунктов | земли населенных пунктов | земли населенных пунктов | земли населенных пунктов |
| Параметр: разрешенное использование | Для ведения личного подсобного хозяйства | ижс | ижс | ижс | ижс |
| Параметр: доля в праве | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| Корректировки | | | | | |
| Корректировка на уторговывание, %: | | 12,00 | 12,00 | 12,00 | 12,00 |
| Цена после уторговывания, руб.: | | 176 000,00 | 167 200,00 | 162 800,00 | 149 600,00 |
| Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м | 1500 | 1100 | 1100 | 1000 | 1000 |



| | | | | |
|--|--------|--------|--------|------------|
| Цена за удельную единицу, руб.: | 160,00 | 152,00 | 162,80 | 149,60 |
| Средняя стоимость удельной единицы, руб.: | | | | 156,10 |
| Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.: | | | | 234 150,00 |
| Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.: | | | | 156,10 |