



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.  
27.09.2023 г.

## Выписка из отчета № 2709232448

об определении рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок: общая площадь: 980,39 кв.м, адрес:  
Республика Татарстан, р-н Рыбно-Слободский, д. Тябердино-Челны, ул. Тельмана, д. 12,  
категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование:  
для ведения личного подсобного хозяйства, кадастровый номер: 16:34:130201:277.  
Дата оценки: 27.09.2023 г.

### Общая информация

<b>Заказчик</b>	♦ Мякишкова Юлия Николаевна
<b>Правообладатель</b>	♦ Игошина Карина Владимировна
<b>Особенности проведения осмотра</b>	♦ Осмотр не производился, фотоматериалы не предоставлены. Для оценки принято типичное состояние объекта оценки.
<b>Исполнитель</b>	♦ 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 №221900-035-000017 сроком действия с 29.09.2022 по 28.09.2023 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>
<b>Оценщик</b>	♦ 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 университет, квалификация – бакалавр.</li></ul>



- 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

<b>Объект оценки</b>	◆	<b>Наименование параметра</b>	<b>Значение параметра</b>
		<b>Земельный участок</b>	
		адрес	Республика Татарстан, р-н Рыбно-Слободский, д. Тябердино-Челны, ул. Тельмана, д. 12
		общая площадь	980,39 кв.м
		категория земель	земли населенных пунктов
		разрешенное использование	для ведения личного подсобного хозяйства
		кадастровый номер	16:34:130201:277
<b>Дата оценки</b>	◆	27.09.2023 г.	
<b>Результаты оценки, полученные при использовании:</b>	◆	– доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 124 254,63 руб. – затратного подхода: не применялся	
<b>Согласование результатов</b>	◆	Не требуется в связи с использованием только одного подхода к оценке	
<b>Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки</b>	◆	<b>124 254,63 руб. (сто двадцать четыре тысячи двести пятьдесят четыре рубля шестьдесят три копейки)</b>	



Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 27.09.2023 г. составляет:

**124 254,63 руб.**

**(сто двадцать четыре тысячи двести пятьдесят четыре рубля  
шестьдесят три копейки)**

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





## Приложение. Расчетная таблица.

Земельный участок				
Описание объекта оценки	Земельный участок: адрес: Республика Татарстан, р-н Рыбно-Слободский, д. Тябердино-Челны, ул. Тельмана, д. 12, общая площадь: 980,39 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, кадастровый номер: 16:34:130201:277.			
Параметры и корректировки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Информация о предложениях объектов-аналогов				
Дата предложения	Дата оценки: 27.09.2023 г.	27.09.2023 г.	27.09.2023 г.	27.09.2023 г.
Ссылка на объявление:	<a href="https://www.avito.ru/chistopol/zemelnye_uchastki/uchastok_5sot_izhs_2346399449">https://www.avito.ru/chistopol/zemelnye_uchastki/uchastok_5sot_izhs_2346399449</a>	<a href="https://www.avito.ru/chistopol/zemelnye_uchastki/uchastok_54sot_izhs_2376644567">https://www.avito.ru/chistopol/zemelnye_uchastki/uchastok_54sot_izhs_2376644567</a>	<a href="https://www.avito.ru/chistopol/zemelnye_uchastki/uchastok_5sot_izhs_3076385203">https://www.avito.ru/chistopol/zemelnye_uchastki/uchastok_5sot_izhs_3076385203</a>	
Цена предложения, руб.:		80 000,00	100 000,00	100 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
Параметр: адрес	Республика Татарстан, р-н Рыбно-Слободский, д. Тябердино-Челны, ул. Тельмана, д. 12	Республика Татарстан, Рыбно-Слободский р-н, Большемашлякское с/п, с Бикчураево, ул. М. Горького, 43	Республика Татарстан, Рыбно-Слободский р-н, Большемашлякское с/п, с Бикчураево	Республика Татарстан, Рыбно-Слободский р-н, Козяково-Челнинское с/п, с Козяково-Челны, ул. Школьная
Параметр: общая площадь, кв.м	980,39	500	540	500
Параметр: категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Параметр: разрешенное использование	для ведения личного подсобного хозяйства	для ведения личного подсобного хозяйства	для индивидуального жилищного строительства	для индивидуального жилищного строительства
Корректировки				
Корректировка на уторговывание, %:		20,10	20,10	20,10
Цена после уторговывания, руб.:		63 920,00	79 900,00	79 900,00
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	980,39	500	540	500
Цена за удельную единицу, руб.:		127,84	147,96	159,80
Параметры, корректируемые по каждому объекту-аналогу в %				
Корректировка на различие видов разрешенного использования		0,00	-18,00	-18,00
Итоговая корректировка в % на каждый аналог:		0,00	-18,00	-18,00
Цена за удельную единицу после процентной корректировки, руб.:		127,84	121,33	131,04
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:				126,74
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:				124 254,63
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:				124 254,63