



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 №2709232593

об определении рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок: адрес: Российская Федерация, Саратовская обл., Балаковский м.р-н, Натальинское с.п., с. Натальино, ул. имени В.Н. Перегудова, д. 18, общая площадь: 600 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Малоэтажная жилая застройка (индивидуальное жилищное строительство), кадастровый номер: 64:05:020701:499, доля в праве: 100.

Дата оценки: 27.09.2023 г.

Общая информация

Заказчик	◆ Шуховцев Алексей Алексеевич
Правообладатель	◆ Шахмина Елена Николаевна
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 №221900-035-000017 сроком действия с 29.09.2022 по 28.09.2023 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.• 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	◆	Наименование параметра	Значение параметра
		Земельный участок	
		адрес	Российская Федерация, Саратовская обл., Балаковский м.р-н, Натальинское с.п., с. Натальино, ул. имени В.Н. Перегудова, д. 18
		общая площадь	600 кв.м
		категория земель	земли населенных пунктов
		разрешенное использование	Малоэтажная жилая застройка (индивидуальное жилищное строительство)
		кадастровый номер	64:05:020701:499
		доля в праве	100
Дата оценки	◆	27.09.2023 г.	
Результаты оценки, полученные при использовании:	◆	– доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 200 250,00 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	◆	200 250,00 руб. (двести тысяч двести пятьдесят рублей ноль копеек)	



дату оценки

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

200 250,00 руб.
(двести тысяч двести пятьдесят рублей ноль копеек)

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





Приложение. Расчетная таблица.

Земельный участок					
Описание объекта оценки	Земельный участок: адрес: Российская Федерация, Саратовская обл., Балаковский м.р-н, Натальинское с.п., с. Натальино, ул. имени В.Н. Перегудова, д. 18, общая площадь: 600 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Малоэтажная жилая застройка (индивидуальное жилищное строительство), кадастровый номер: 64:05:020701:499, 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: 27.09.2023 г.	10.09.2023 г.	19.09.2023 г.	15.09.2023 г.	15.08.2023 г.
Ссылка на объявление:		https://saratov.cian.ru/sale/suburban/289861306/	https://www.avito.ru/balakovo/zemelnye_uchastki/uchastok_6sot_izhs_2321295858	https://saratov.cian.ru/sale/suburban/290237516/	https://saratov.cian.ru/sale/suburban/290171686/
Телефон продавца:		8 987 830-55-83	89179716408	8 987 370-18-85	8 905 033-86-05
Цена предложения, руб.:		200 000,00	190 000,00	250 000,00	250 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки					
Параметр: адрес	Российская Федерация, Саратовская обл., Балаковский м.р-н, Натальинское с.п., с. Натальино, ул. имени В.Н. Перегудова, д. 18	Саратовская область, Балаковский район, Натальино село, ул. Имени Братьев Маминых, 29	Саратовская область, Балаковский р-н, Натальинское муниципальное образование, с. Натальино	Саратовская область, Балаковский район, Натальино село, ул. Имени Братьев Маминых, 79	Саратовская область, Балаковский район, Натальино село, ул. Хлеборобов, 59
Параметр: общая площадь, кв.м	600	600	600	600	600
Параметр: категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Параметр: разрешенное использование	Малоэтажная жилая застройка (индивидуальное жилищное строительство)	ижс	ижс	ижс	ижс
Параметр: доля в праве	100	100	100	100	100
Корректировки					
Корректировка на уторговывание, %:		10,00	10,00	10,00	10,00



ООО «ЦЕНТР СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ»

Цена после уторговывания, руб.:		180 000,00	171 000,00	225 000,00	225 000,00
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	600	600	600	600	600
Цена за удельную единицу, руб.:		300,00	285,00	375,00	375,00
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:					333,75
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:					200 250,00
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:					333,75