



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.
11.12.2023 г.

Выписка из отчета № 1112230908

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок: общая площадь: 500 кв.м, доля в праве: 1/3,
адрес: Самарская обл., г. Отрадный, СТ "Раздолье" (поле 2), уч.51,
категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование:
для садоводства, кадастровый номер: 63:06:0102001:246.
Дата оценки: 11.12.2023 г.

Общая информация

Заказчик	♦ Королева Евгения Леонидовна
Правообладатель	♦ Назарова Светлана Николаевна
Особенности проведения осмотра	♦ Осмотр не производился, фотоматериалы не предоставлены. Для оценки принято типичное состояние объекта оценки.
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	Самарская обл., г. Отрадный, СТ "Раздолье" (поле 2), уч.51
		общая площадь	500 кв.м
		категория земель	земли населенных пунктов
		разрешенное использование	для садоводства
		кадастровый номер	63:06:0102001:246
		доля в праве	1/3
Дата оценки	♦	11.12.2023 г.	
Результаты оценки, полученные при использовании:	♦	– доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 122 985,00 руб. – затратного подхода: не применялся	
Согласование результатов	♦	Не требуется в связи с использованием только одного подхода к оценке	
Итоговая величина рыночной стоимости	♦	122 985,00 руб. (сто двадцать две тысячи девятьсот восемьдесят пять рублей ноль копеек)	



объекта оценки на дату оценки	
Итоговая рыночная стоимость 1/3 доли в праве на объект оценки	♦ 40 995,00 руб. (сорок тысяч девятьсот девяносто пять рублей ноль копеек)

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 11.12.2023 г. составляет:

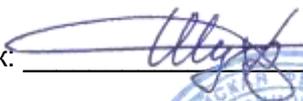
122 985,00 руб.

(сто двадцать две тысячи девятьсот восемьдесят пять рублей ноль копеек),

включая стоимость 1/3 доли в праве на объект оценки:

40 995,00 руб.

(сорок тысяч девятьсот девяносто пять рублей ноль копеек).

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





Приложение. Расчетная таблица.

Земельный участок				
Описание объекта оценки	Земельный участок: адрес: Самарская обл., г. Отрадный, СТ "Раздолье" (поле 2), уч.51, общая площадь: 500 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для садоводства, кадастровый номер: 63:06:0102001:246, доля в праве: 1/3.			
Параметры и корректировки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Информация о предложениях объектов-аналогов				
Дата предложения	Дата оценки: 11.12.2023 г.	11.12.2023 г.	11.12.2023 г.	11.12.2023 г.
Ссылка на объявление:		https://samara.cian.ru/sale/suburban/243685495/	https://www.avito.ru/otradnyy/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_snt_dnp_2175783887	https://samara.cian.ru/sale/suburban/295799763/
Цена предложения, руб.:		150 000,00	200 000,00	400 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
Параметр: адрес	Самарская обл., г. Отрадный, СТ "Раздолье" (поле 2), уч.51	Самарская обл., Отрадный гор.округ, СТ Коммунальник, 73-й квартал	Самарская обл., гор.округ Отрадный, СТ Коммунальник, 43-й квартал	Самарская обл., гор.округ Отрадный, СНТ Нефтяник (стадион), 8-й квартал
Параметр: общая площадь, кв.м	500	600	600	1200
Параметр: категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Параметр: разрешенное использование	для садоводства	для садоводства	для садоводства	для садоводства
Корректировки				
Корректировка на уторговывание, %:		19,50	19,50	19,50
Цена после уторговывания, руб.:		120 750,00	161 000,00	322 000,00
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	500	600	600	1200
Цена за удельную единицу, руб.:		201,25	268,33	268,33
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:				245,97
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:				122 985,00
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:				122 985,00