



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.  
06.12.2023 г.

## Выписка из отчета №0612230496

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок: адрес: Краснодарский край, р-н. Тбилисский, ст-ца. Тбилисская, ул. им. Гордиенко И.П., д. 32, общая площадь: 379 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для объектов жилой застройки, кадастровый номер: 23:29:0304046:986.  
Дата оценки: 06.12.2023 г.

### Общая информация

Заказчик	♦ Королева Евгения Леонидовна
Правообладатель	♦ Авджян Оксана Киворковна
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"><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 №231900-035-000020 сроком действия с 29.09.2023 по 28.09.2024 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>
Оценщик	♦ 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>• 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.</li><li>• Высшее техническое образование, окончил Челябинскую</li></ul>



	<p>государственную агроинженерную академию, квалификация – инженер.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Высшее юридическое, окончил Южно-Уральский государственный университет, квалификация – бакалавр.</li> <li>• Диплом о профессиональной переподготовке 743100168174 от 30.04.2020 г., выдан ФГБОУ ВО "Челябинский государственный университет" 08.10.2020 г.</li> <li>• Стаж работы в оценочной деятельности 7 лет.</li> <li>• Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» № 034549-2 сроком действия с 11.11.2022 по 11.11.2025 г.</li> <li>• Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 034548-1 сроком действия с 11.11.2022 по 11.11.2025 г.</li> <li>• Диплом о профессиональной переподготовке по направлению «Судебная оценочная экспертиза», выдан ЧОУ ДПО "Открытая академия профессионального образования", 2023 год, эксперт-оценщик.</li> <li>• Сертификат соответствия судебного эксперта » НИИ СЭИС № РОСС RU.32147.04БРЕ0.01.21969 по направлению «Судебная оценочная экспертиза».</li> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> <li>• Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящей выписке из отчета об оценке.</li> </ul>
--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### Основные факты и выводы

<b>Объект оценки</b>	◆	<b>Наименование параметра</b>	<b>Значение параметра</b>
		<b>Земельный участок</b>	
		адрес	Краснодарский край, р-н. Тбилисский, ст-ца. Тбилисская, ул. им. Гордиенко И.П., д. 32
		общая площадь	379 кв.м
		категория земель	земли населенных пунктов
		разрешенное использование	для объектов жилой застройки
		кадастровый номер	23:29:0304046:986
<b>Дата оценки</b>	◆	06.12.2023 г.	
<b>Результаты оценки, полученные при использовании:</b>	◆	– доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 259 887,88 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</b>	◆	<b>259 887,88 руб. (двести пятьдесят девять тысяч восемьсот восемьдесят семь рублей восемьдесят восемь копеек)</b>	



дату оценки	
-------------	--

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 06.12.2023 г. составляет:

**259 887,88 руб.**

**(двести пятьдесят девять тысяч восемьсот восемьдесят семь рублей  
восемьдесят восемь копеек)**

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





## Приложение. Расчетная таблица.

Земельный участок					
<b>Описание объекта оценки</b>	Земельный участок: адрес: Краснодарский край, р-н. Тбилисский, ст-ца. Тбилисская, ул. им. Гордиенко И.П., д. 32, общая площадь: 379 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для объектов жилой застройки, кадастровый номер: 23:29:0304046:986.				
<b>Параметры и корректировки</b>	<b>Объект оценки</b>	<b>Объект аналог №1</b>	<b>Объект аналог №2</b>	<b>Объект аналог №3</b>	<b>Объект аналог №4</b>
Информация о предложениях объектов-аналогов					
<b>Дата предложения</b>	Дата оценки: 06.12.2023 г.	06.12.2023 г.	06.12.2023 г.	06.12.2023 г.	06.12.2023 г.
<b>Ссылка на объявление:</b>		<a href="https://krasnodar.cian.ru/sale/suburban/282244989/">https://krasnodar.cian.ru/sale/suburban/282244989/</a>	<a href="https://krasnodar.cian.ru/sale/suburban/282380285/">https://krasnodar.cian.ru/sale/suburban/282380285/</a>	<a href="https://www.avito.ru/tbilisskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_3517203744">https://www.avito.ru/tbilisskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_3517203744</a>	<a href="https://www.avito.ru/tbilisskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_4_sot_izhs_2692178778">https://www.avito.ru/tbilisskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_4_sot_izhs_2692178778</a>
<b>Цена предложения, руб.:</b>		750 000,00	750 000,00	750 000,00	315 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки					
<b>Параметр: адрес</b>	Краснодарский край, р-н. Тбилисский, ст-ца. Тбилисская, ул. им. Гордиенко И.П., д. 32	Краснодарский край, Тбилисская станица, ул. Спортивная	Краснодарский край, Тбилисская станица, ул. Розовая	Краснодарский край, Тбилисская станица, ул. Спортивная, 70А	Краснодарский край, Тбилисская станица, ул. Волкова Е. Д., д. 3
<b>Параметр: общая площадь, кв.м</b>	379	1000	1000	1000	400
<b>Параметр: категория земель</b>	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
<b>Параметр: разрешенное использование</b>	для объектов жилой застройки	для объектов жилой застройки	для объектов жилой застройки	для объектов жилой застройки	для объектов жилой застройки
Корректировки					
<b>Корректировка на уторговывание, %:</b>		9,70	9,70	9,70	9,70
<b>Цена после уторговывания, руб.:</b>		677 250,00	677 250,00	677 250,00	284 445,00
<b>Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м</b>	379	1000	1000	1000	400
<b>Цена за удельную единицу, руб.:</b>		<b>677,25</b>	<b>677,25</b>	<b>677,25</b>	<b>711,11</b>
<b>Средняя стоимость удельной единицы, руб.:</b>					<b>685,72</b>



---

Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:	<b>259 887,88</b>
<b>Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:</b>	<b>259 887,88</b>