



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.  
11.01.2024 г.

## Выписка из отчета №1101240600

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок: адрес: Российская Федерация, Самарская область, Волжский район, п. Зелененький, ул. Школьная, участок № 18, общая площадь: 1000 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства, кадастровый номер: 63:17:0514006:419, доля в праве: Общая совместная собственность.

Дата оценки: 11.01.2024 г.

### Общая информация

Заказчик	♦ Королева Евгения Леонидовна
Правообладатель	♦ Цимбалова Анна Владимировна
Особенности проведения осмотра	♦ Осмотр не производился, фотоматериалы предоставлены заказчиком.
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></ul>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Высшее техническое образование, окончил Челябинскую государственную агроинженерную академию, квалификация – инженер.</li> <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 СЭСИС № 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	Российская Федерация, Самарская область, Волжский район, п. Зелененький, ул. Школьная, участок № 18
		общая площадь	1000 кв.м
		категория земель	земли населенных пунктов
		разрешенное использование	Для ведения личного подсобного хозяйства
		кадастровый номер	63:17:0514006:419
		доля в праве	Общая совместная собственность
<b>Дата оценки</b>	◆	11.01.2024 г.	
<b>Результаты оценки, полученные при использовании:</b>	◆	– доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 160 770,00 руб. – затратного подхода: не применялся	
<b>Согласование результатов</b>	◆	Не требуется в связи с использованием только одного подхода к оценке	



Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки	♦ 160 770,00 руб. (сто шестьдесят тысяч семьсот семьдесят рублей ноль копеек)
--	---

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 11.01.2024 г. составляет:

**160 770,00 руб.**  
**(сто шестьдесят тысяч семьсот семьдесят рублей ноль копеек)**

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





## Приложение. Расчетная таблица.

Земельный участок					
<b>Описание объекта оценки</b>	Земельный участок: адрес: Российская Федерация, Самарская область, Волжский район, п. Зелененький, ул. Школьная, участок № 18, общая площадь: 1000 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства, кадастровый номер: 63:17:0514006:419, доля в праве: Общая совместная собственность.				
<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>	<b>Дата оценки:</b> 11.01.2024 г.	21.12.2023 г.	24.12.2023 г.	13.12.2023 г.	26.12.2023 г.
<b>Ссылка на объявление:</b>		<a href="https://www.avito.ru/samara/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_2288413168">https://www.avito.ru/samara/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_2288413168</a>	<a href="https://www.avito.ru/novokuybyshevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_3290144470">https://www.avito.ru/novokuybyshevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_3290144470</a>	<a href="https://www.avito.ru/novokuybyshevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_1818214491">https://www.avito.ru/novokuybyshevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_1818214491</a>	<a href="https://www.avito.ru/novokuybyshevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_izhs_2672171185">https://www.avito.ru/novokuybyshevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_izhs_2672171185</a>
<b>Телефон продавца:</b>		89587329090	89883358571	номер скрыт	89869502431
<b>Цена предложения, руб.:</b>		200 000,00	190 000,00	100 000,00	150 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки					
<b>Параметр: адрес</b>	Российская Федерация, Самарская область, Волжский район, п. Зелененький, ул. Школьная, участок № 18	Самарская область, Волжский район, п. Зелененький, ул. Саратовская, участок № 1	Самарская обл., Волжский р-н, сельское поселение Воскресенка, пос. Зелёненский	Самарская обл., Волжский р-н, пос. Зелёненский	Самарская обл., Волжский р-н, пос. Зелёненский
<b>Параметр: общая площадь, кв.м</b>	1000	1000	1000	600	1000
<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 ведения личного подсобного хозяйства	ижс	ижс	ижс	ижс
<b>Параметр: доля в праве</b>	Общая совместная собственность	100	100	100	100
Корректировки					
<b>Корректировка на уторговывание, %:</b>		9,00	9,00	9,00	9,00



Цена после уторговывания, руб.:		182 000,00	172 900,00	91 000,00	136 500,00
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	1000	1000	1000	600	1000
Цена за удельную единицу, руб.:		<b>182,00</b>	<b>172,90</b>	<b>151,67</b>	<b>136,50</b>
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:					<b>160,77</b>
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:					<b>160 770,00</b>
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:					<b>160,77</b>