



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.  
12.11.2023 г.

## Выписка из отчета №1211231059

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок: адрес: край Пермский, р-н Пермский, с/пос. Култаевское, с Баш-Култаево, общая площадь: 1147 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства, кадастровый номер: 59:32:3980009:1496, доля в праве: 100.

Дата оценки: 12.11.2023 г.

### Общая информация

Заказчик	♦ Королева Евгения Леонидовна
Правообладатель	♦ Лазукова Жанна Владимировна
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>• Высшее техническое образование, окончил Челябинскую государственную агроинженерную академию, квалификация – инженер.</li><li>• Высшее юридическое, окончил Южно-Уральский государственный университет, квалификация – бакалавр.</li></ul>



	<ul style="list-style-type: none"><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	край Пермский, р-н Пермский, с/пос. Култаевское, с Баш-Култаево
		общая площадь	1147 кв.м
		категория земель	земли сельскохозяйственного назначения
		разрешенное использование	Для ведения личного подсобного хозяйства
		кадастровый номер	59:32:3980009:1496
		доля в праве	100
<b>Дата оценки</b>	◆ 12.11.2023 г.		
<b>Результаты оценки, полученные при использовании:</b>	◆ – доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 92 723,48 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>92 723,48 руб. (девятьсот две тысячи семьсот двадцать три рубля сорок восемь копеек)</b>		



Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 12.11.2023 г. составляет:

**92 723,48 руб.**  
**(девяносто две тысячи семьсот двадцать три рубля сорок восемь копеек)**

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





## Приложение. Расчетная таблица.

Земельный участок					
Описание объекта оценки	Земельный участок: адрес: край Пермский, р-н Пермский, с/пос. Култаевское, с Баш-Култаево, общая площадь: 1147 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства, кадастровый номер: 59:32:3980009:1496, 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: 12.11.2023 г.	30.10.2023 г.	11.11.2023 г.	23.10.2023 г.	12.11.2023 г.
Ссылка на объявление:		<a href="https://www.avito.ru/kultaevo/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._snt_dnp_908875174">https://www.avito.ru/kultaevo/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._snt_dnp_908875174</a>	<a href="https://www.avito.ru/kultaevo/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot._snt_dnp_3625999249">https://www.avito.ru/kultaevo/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot._snt_dnp_3625999249</a>	<a href="https://www.avito.ru/kultaevo/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._snt_dnp_2965930735">https://www.avito.ru/kultaevo/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._snt_dnp_2965930735</a>	<a href="https://www.avito.ru/kultaevo/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot._snt_dnp_3173849834">https://www.avito.ru/kultaevo/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot._snt_dnp_3173849834</a>
Телефон продавца:		89194613936	89822306833	89822507840	89120695912
Цена предложения, руб.:		80 000,00	80 000,00	92 000,00	100 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки					
Параметр: адрес	край Пермский, р-н Пермский, с/пос. Култаевское, с Баш-Култаево	Пермский край , Култаево	Пермский край, Пермский муниципальный округ, Култаевское сельское поселение	Пермский край, Пермский муниципальный округ, Култаевское сельское поселение	Пермский край, Пермский муниципальный округ, с. Башкултаево
Параметр: общая площадь, кв.м	1147	1000	800	1000	1200
Параметр: категория земель	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения
Параметр: разрешенное использование	Для ведения личного подсобного хозяйства	Для ведения личного подсобного хозяйства	Для ведения личного подсобного хозяйства	Для ведения личного подсобного хозяйства	Для ведения личного подсобного хозяйства
Параметр: доля в праве	100	100	100	100	100
Корректировки					
Корректировка на уторговывание, %:		9,00	9,00	9,00	9,00
Цена после уторговывания, руб.:		72 800,00	72 800,00	83 720,00	91 000,00
Удельные единицы по параметру общая	1147	1000	800	1000	1200



площадь, кв.м				
Цена за удельную единицу, руб.:	72,80	91,00	83,72	75,83
	Средняя стоимость удельной единицы, руб.:			80,84
	Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:			92 723,48
	Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:			80,84