



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.
06.02.2024 г.

Выписка из отчета №0602240545

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок, кадастровый номер: 64:27:120103:378,
общая площадь: 630,0 кв.м, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное
использование: Индивидуальное жилищное строительство, адрес: Саратовская область, р-
н Пугачевский, примерно в 322,30 м по направлению на юго-восток от ориентира: жилого
дома, расположенного по адресу: Саратовская область, Пугачевский район, г. Пугачев, пос.
Пугачевский, ул. Рабочая, д. 22/1, доля: 100

Дата оценки: 06.02.2024г.

Общая информация

Заказчик	♦ Кайзер Оксана Викторовна
Правообладатель	♦ Давыдов Алексей Анатольевич
Особенности проведения осмотра	♦ Не проводился.
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



	<p>с 01.12.2023 по 30.11.2024 г., ПАО "САК "ЭНЕРГОГАРАНТ" на сумму 5 000 000 рублей.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 СЭСИС № 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

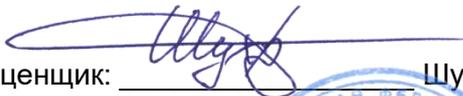
Объект оценки	◆	<table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%;">Наименование параметра</th> <th style="width: 50%;">Значение параметра</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">Земельный участок</td> </tr> <tr> <td>общая площадь, кв.м</td> <td style="text-align: center;">630,0</td> </tr> <tr> <td>категория земель</td> <td style="text-align: center;">Земли населенных пунктов</td> </tr> <tr> <td>разрешенное использование</td> <td style="text-align: center;">Индивидуальное жилищное строительство</td> </tr> <tr> <td>адрес</td> <td>Саратовская область, р-н Пугачевский, примерно в 322,30 м по направлению на юго-восток от ориентира: жилого дома, расположенного по адресу: Саратовская область, Пугачевский район, г. Пугачев, пос. Пугачевский, ул. Рабочая, д. 22/1</td> </tr> <tr> <td>кадастровый номер</td> <td style="text-align: center;">64:27:120103:378</td> </tr> <tr> <td>дополнительные улучшения</td> <td style="text-align: center;">Отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>коммуникации, подведенные к участку</td> <td style="text-align: center;">Отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>Доля в праве</td> <td style="text-align: center;">100</td> </tr> </tbody> </table>	Наименование параметра	Значение параметра	Земельный участок		общая площадь, кв.м	630,0	категория земель	Земли населенных пунктов	разрешенное использование	Индивидуальное жилищное строительство	адрес	Саратовская область, р-н Пугачевский, примерно в 322,30 м по направлению на юго-восток от ориентира: жилого дома, расположенного по адресу: Саратовская область, Пугачевский район, г. Пугачев, пос. Пугачевский, ул. Рабочая, д. 22/1	кадастровый номер	64:27:120103:378	дополнительные улучшения	Отсутствуют	коммуникации, подведенные к участку	Отсутствуют	Доля в праве	100
	Наименование параметра	Значение параметра																				
	Земельный участок																					
	общая площадь, кв.м	630,0																				
	категория земель	Земли населенных пунктов																				
	разрешенное использование	Индивидуальное жилищное строительство																				
	адрес	Саратовская область, р-н Пугачевский, примерно в 322,30 м по направлению на юго-восток от ориентира: жилого дома, расположенного по адресу: Саратовская область, Пугачевский район, г. Пугачев, пос. Пугачевский, ул. Рабочая, д. 22/1																				
	кадастровый номер	64:27:120103:378																				
	дополнительные улучшения	Отсутствуют																				
	коммуникации, подведенные к участку	Отсутствуют																				
Доля в праве	100																					



Дата оценки	♦ 06.02.2024г.
Результаты оценки, полученные при использовании:	♦ – доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 460 000 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 дату оценки	♦ 460 000 руб. (четыреста шестьдесят тысяч)

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки составляет:

460 000 руб. (четыреста шестьдесят тысяч)

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





Приложение. Расчетная таблица.

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый участок	Объекты сравнения		
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации			https://www.avito.ru/pugachev/zemelnye_uchastki/uchastok_75_sot._izhs_3650733293	https://www.avito.ru/pugachev/zemelnye_uchastki/uchastok_64_sot._izhs_3562697681	https://www.avito.ru/pugachev/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot._izhs_3717177894
Цена продажи	руб.		800 000	500 000	410 000
Размер участка	кв. м.	630,00	750	640	700
Стоимость за сотку			1 066,7	781,3	585,7
Торг			предусмотрен	предусмотрен	предусмотрен
Корректировка на торг, %	%		-9,9	-9,9	-9,9
Скорректированная цена	руб./м ²		961,1	703,9	527,7
Условия рынка (время предложения)		Январь 2024	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		961,1	703,9	527,7
Вид права		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		961,1	703,9	527,7
Местоположение		Саратовская область, р-н Пугачевский, примерно в 322,30 м по направлению на юго-восток от ориентира: жилого дома, расположенного по адресу: Саратовская область, Пугачевский район, г. Пугачев, пос. Пугачевский, ул. Рабочая, д. 22/1	Саратовская обл., Пугачёвский р-н, муниципальное образование Пугачёв, Пугачёв, мкр-н Северо-Западный	Саратовская обл., Пугачёвский р-н, муниципальное образование Пугачёв, Пугачёв, Пугачёвская ул., 65	Саратовская обл., Пугачёвский р-н, Давыдовское муниципальное образование, с. Давыдовка
Корректировка	%		0	0	0



<i>Элемент сравнения</i>	<i>Ед. изм.</i>	<i>Оцениваемый участок</i>	<i>Объекты сравнения</i>		
			<i>Аналог 1</i>	<i>Аналог 2</i>	<i>Аналог 3</i>
Скорректированная цена	руб./м ²		961,1	703,9	527,7
Площадь участка	кв. м.	630,00	750	640	700
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./м ²		961,1	703,9	527,7
Назначение участка		Земли населенных пунктов. Индивидуальное жилищное строительство			
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	руб./м ²		961,1	703,9	527,7
Выводы:					
Стоимость объекта	руб./м ²	730,9			
Стоимость объекта	руб.	460 000			