



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.
09.11.2023 г.

Выписка из отчета №0911230853

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок, кадастровый номер: 63:22:0903002:9147,
общая площадь: 1491,63 кв.м, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное
использование: Для ведения личного подсобного хозяйства, адрес: Самарская область,
Кинельский р-н, с. Александровка, ул. Алексеева, д. 22, доля: 100

Дата оценки: 09.11.2023г.

Общая информация

Заказчик	♦ Королева Евгения Леонидовна
Правообладатель	♦ Зуйкова Ирина Владимировна
Особенности проведения осмотра	♦ Не проводился. Фотографии предоставлены заказчиком
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.• Высшее техническое образование, окончил Челябинскую государственную агроинженерную академию, квалификация – инженер.• Высшее юридическое, окончил Южно-Уральский государственный



	<p>университет, квалификация – бакалавр.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Диплом о профессиональной переподготовке 743 208,9 б/га168174 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

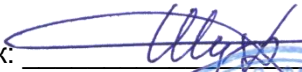
Объект оценки	<p>◆ [</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%;">Наименование параметра</th> <th style="width: 50%;">Значение параметра</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">Земельный участок</td> </tr> <tr> <td>общая площадь, кв.м</td> <td style="text-align: center;">1491,63</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;">Для ведения личного подсобного хозяйства</td> </tr> <tr> <td>адрес</td> <td style="text-align: center;">Самарская область, Кинельский р-н, с. Александровка, ул. Алексеева, д. 22</td> </tr> <tr> <td>кадастровый номер</td> <td style="text-align: center;">63:22:0903002:9147</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	1491,63	категория земель	Земли населенных пунктов	разрешенное использование	Для ведения личного подсобного хозяйства	адрес	Самарская область, Кинельский р-н, с. Александровка, ул. Алексеева, д. 22	кадастровый номер	63:22:0903002:9147	дополнительные улучшения	Отсутствуют	коммуникации, подведенные к участку	Отсутствуют	Доля в праве	100
Наименование параметра	Значение параметра																				
Земельный участок																					
общая площадь, кв.м	1491,63																				
категория земель	Земли населенных пунктов																				
разрешенное использование	Для ведения личного подсобного хозяйства																				
адрес	Самарская область, Кинельский р-н, с. Александровка, ул. Алексеева, д. 22																				
кадастровый номер	63:22:0903002:9147																				
дополнительные улучшения	Отсутствуют																				
коммуникации, подведенные к участку	Отсутствуют																				
Доля в праве	100																				
Дата оценки	◆ 09.11.2023г.																				
Результаты оценки, полученные при использовании:	<p>◆ – доходного подхода: не применялся</p> <p>– сравнительного подхода: 250 000 руб.</p> <p>– затратного подхода: не применялся</p>																				
Согласование результатов	◆ Не требуется в связи с использованием только одного подхода к оценке																				



Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки	♦ 250 000 руб. (двести пятьдесят тысяч)
--	---

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

250 000 руб. (двести пятьдесят 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/georgievka/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_3270604982	https://www.avito.ru/bogatoe/zemelnye_uchastki/uchastok_36_sot._izhs_3249192599	https://www.avito.ru/bogatoe/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot._izhs_2444622377
Цена продажи	руб.		250 000	690 000	1 000 000
Размер участка	кв. м.	1 491,63	1 500	3 600	5 000
Стоимость за сотку			167	192	200
Торг			предусмотрен	предусмотрен	предусмотрен
Корректировка на торг, %	%		-10,0	-10,0	-10,0
Скорректированная цена	руб./м ²		150,0	172,5	180,0
Условия рынка (время предложения)		Ноябрь 2023г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		150,0	172,5	180,0
Вид права		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		150,0	172,5	180,0
Местоположение		Самарская область, Кинельский р-н, с. Александровка, ул. Алексеева, д. 22	Самарская область, Кинельский р-н, сельское поселение Комсомольский, с. Филипповка, Озёрная ул., 9	Самарская область, Богатовский р-н, сельское поселение Печинено, с. Тростянка, ул. Комарова, 17	Самарская область, Кинельский р-н, с. Александровка, ул. Алексеева
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		150,0	172,5	180,0
Площадь участка	кв. м.	1 491,63	1 500	3 600	5 000
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./м ²		150,0	172,5	180,0



Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый участок	Объекты сравнения		
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Назначение участка		Земли населенных пунктов. для ведения личного подсобного хозяйства	Земли населенных пунктов. для ведения личного подсобного хозяйства	Земли населенных пунктов. для ведения личного подсобного хозяйства	Земли населенных пунктов. для ведения личного подсобного хозяйства
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	руб./м ²		150,0	172,5	180,0
Выводы:					
Стоимость объекта	руб./м ²	167,5			
Стоимость объекта	руб.	250 000			



**ПОЛИС N 231900-035-000020
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**

Страхователь: ООО «Центр Судебной Экспертизы»
Адрес: г. Челябинск, ул. Яблочкина, д. 3, пом. 1, оф. 2
Банковские реквизиты:
 ИНН 7447197991
 КПП 745101001
 ОКПО 30981700
 р/счет 40702810938130000049 в Филиал «Екатеринбургский» АО «Альфа-банк»
 к/счет 30101810100000000964
 БИК 046577964

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Выгодоприобретатели: заказчик по договору на проведение оценки и/или третьи лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении последним оценочной деятельности.



Страховая сумма, руб.	Страховой тариф, %	Страховая премия, руб.
50 000 000,00	0.056	28 000,00

Порядок и сроки уплаты страховой премии: единовременно, в течение 3 банковских дней с момента подписания договора.
Форма уплаты страховой премии: путем перечисления денежных средств на р/счет.

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора N 231900-035-000020 от «12» сентября 2023 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

Настоящий Полис действует с «29» сентября 2023 г. по «28» сентября 2024 г.
 Настоящий Полис страхования вступает в силу в 00 часов дня, следующего за днем поступления страховой премии в полном размере на расчетный счет Страховщика.

Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:
 Договор N 231900-035-000020 от «12» сентября 2023 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
 _____ /А.Р. Мамедова/ М.П.	 _____ /К.В. Шуховцев/ М.П.

Дата выдачи полиса: «12» сентября 2023 г.



Диплом оценщика

ПОЛИС N 221900-035-000022
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

Страхователь: Шуховцев Кирилл Вячеславович
Адрес: 454000, г. Челябинск, ул. Западная, д. 49
Паспорт: 7512 № 064690
Выдан: Отделом УФМС России по Челябинской области в Центральном р-не г. Челябинска, дата выдачи: 07.06.2012 г., код подразделения: 740-058

Диплом о профессиональной переподготовке № 743100168174
Дата выдачи: 30.04.2020 г.
Выдан (ком): ФГБОУ ВО «ЧелГУ»

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключающему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщиков является установленный наступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба заказчику и/или третьим лицам действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.

Выгодоприобретатели: заказчик по договору на проведение оценки и/или третья лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении последней оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	Страховой тариф, %	Страховая премия, руб.
5 000 000,00	0,08	4 000,00

Порядок и сроки уплаты страховой премии: единовременно, в течение 3 банковских дней с момента подписания договора.
Форма уплаты страховой премии: путем перечисления денежных средств на р/счет.

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора N 221900-035-000022 от 25.11.2022 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

Настоящий Полис действует с «01» декабря 2022г. по «30» ноября 2023г.
Настоящий Полис страхования вступает в силу в 00 часов дня, следующего за днем поступления страховой премии в полном размере на расчетный счет Страховщика.

Нынешней частью настоящего Полиса является:
Договор N 221900-035-000022 от 25.11.2022 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

СТРАХОВЩИК: М.П.	СТРАХОВАТЕЛЬ: /К.В. Шуховцев/
--------------------------------	---

Дата выдачи полиса: 25.11.2022 г.

Полис страхования ответственности оценщика



Свидетельство СРО оценщика



Квалификационный аттестат. Оценка недвижимости



Диплом эксперта-оценщика



Сертификат соответствия судебного эксперта

avito.ru/georgievka/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_3270604982

Участок 15 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнивать Добавить заметку



250 000 ₽

16 667 ₽ за сотку
или предложите свою цену

8 986 950-38-43

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Олеся

Частное лицо
На Авито с июня 2022

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 15 сот.

Расстояние до центра города: 8 км

Расположение

Самарская область, Кинельский р-н, сельское поселение
Комсомольский, с. Филипповка, Озёрная ул., 9

Показать карту

avito.ru/georgievka/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_3270604982

Описание

Продам земельный участок площадью 1500 кв. м., рядом хорошая природа.
Документы все готовы к продаже.
Прилагаю фото границ земельного участка с кадастровым номером.
ТОРГ

250 000 ₽

16 667 ₽ за сотку
или предложите свою цену

8 986 950-38-43

№ 3270604982 · 21 октября в 07:39 · 38 просмотров (+0 сегодня)

Пожаловаться

avito.ru/bogatoe/zemelnye_uchastki/uchastok_36_sot_izhs_3249192599

Участок 36 сот. (ИЖС)

[♥ Добавить в избранное](#)
[☰ Сравнить](#)
[📌 Добавить заметку](#)



690 000 ₽

19 167 ₽ за сотку
или [предложите свою цену](#)

8 917 810-06-17

[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Александр

Частное лицо
На Авито с октября 2010

Эковклад: -6.82 тонн CO₂



3 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Об участке

Площадь: 36 сот.

Расстояние до центра города: 13 км

Расположение

Самарская область, Богатовский р-н, сельское поселение
Печинено, с. Тростянка, ул. Комарова, 17

[Показать карту](#)

avito.ru/bogatoe/zemelnye_uchastki/uchastok_36_sot_izhs_3249192599

Описание

Продам участок, на территории стоит сруб-под снос на дрова в баню, поставите для себя необходимый под вас домик или усадьбу. С участка прямой выход к речке. Вода, газ, свет. Участок у реки 16 соток, к которому прилагается участок 20 соток. Кадастровые номера: 63:13:0202002:27 и 63:13:0202005:19. Один собственник, без обременений

690 000 ₽

19 167 ₽ за сотку
или [предложите свою цену](#)

8 917 810-06-17

№ 3249192599 · 15 октября в 18:37 · 906 просмотров (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)

avito.ru/bogatoe/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot_izhs_2444622377

Участок 50 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

1 000 000 ₽20 000 ₽ за сотку
или [предложите свою цену](#)

8 987 930-31-53

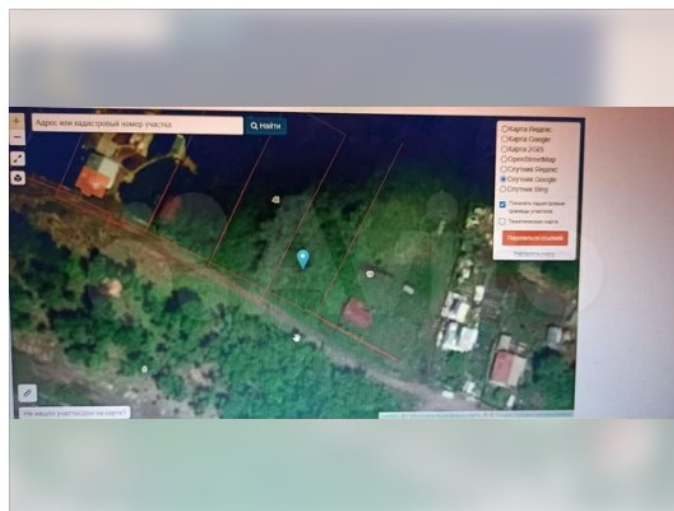
[Написать сообщение](#)**Спросите у продавца**[Здравствуйте!](#)[Ещё продаёте?](#)[Торг уместен?](#)[Когда можно посмотреть?](#)

Наталья

Частное лицо
На Авито с ноября 2010Эковклад: -899 кг CO₂

Н

4 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)**Об участке**

Площадь: 50 сот.

Расстояние до центра города: 19 км

Расположение

Самарская область, Кинельский р-н, с. Александровка, ул. Алексеева

[Показать карту](#)**Описание**

Земля, без построек на улице Алексеева. Свет, газ подведены к участку. Рядом станция "Грачёвка".

№ 2444622377 · 23 октября в 03:26 · 165 просмотров (+1 сегодня)

[Пожаловаться](#)