



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.  
01.11.2023 г.

## Выписка из отчета №0111230086

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок, кадастровый номер: 63:08:0105034:14,  
общая площадь: 630,0 кв.м, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное  
использование: Для садоводства и огородничества, адрес: Самарская обл., г. Сызрань, дск  
Нефтяник, участок 111, доля: 1/2  
Дата оценки: 01.11.2023г.

### Общая информация

Заказчик	♦ Королева Евгения Леонидовна
Правообладатель	♦ Правдин Алексей Иванович
Особенности проведения осмотра	♦ Не проводился. Фотографии 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>• 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 743 208,9 б/га168174 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>	◆	<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;"><b>Земельный участок</b></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;">Для садоводства и огородничества</td> </tr> <tr> <td>адрес</td> <td style="text-align: center;">Самарская обл., г. Сызрань, дск Нефтяник, участок 111</td> </tr> <tr> <td>кадастровый номер</td> <td style="text-align: center;">63:08:0105034:14</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;">1/2</td> </tr> </tbody> </table>	Наименование параметра	Значение параметра	<b>Земельный участок</b>		общая площадь, кв.м	630,0	категория земель	Земли населенных пунктов	разрешенное использование	Для садоводства и огородничества	адрес	Самарская обл., г. Сызрань, дск Нефтяник, участок 111	кадастровый номер	63:08:0105034:14	дополнительные улучшения	Отсутствуют	коммуникации, подведенные к участку	Отсутствуют	Доля в праве	1/2
		Наименование параметра	Значение параметра																			
		<b>Земельный участок</b>																				
		общая площадь, кв.м	630,0																			
		категория земель	Земли населенных пунктов																			
		разрешенное использование	Для садоводства и огородничества																			
		адрес	Самарская обл., г. Сызрань, дск Нефтяник, участок 111																			
		кадастровый номер	63:08:0105034:14																			
		дополнительные улучшения	Отсутствуют																			
		коммуникации, подведенные к участку	Отсутствуют																			
Доля в праве	1/2																					
<b>Дата оценки</b>	◆ 01.11.2023г.																					
<b>Результаты оценки, полученные при использовании:</b>	◆ – доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 212 000 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	♦ 212 000 руб. (двести двенадцать тысяч)
Итоговая величина рыночной стоимости 1/2 доли объекта оценки на дату оценки	♦ 106 000 руб. (сто шесть тысяч)

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

**212 000 руб. (двести двенадцать тысяч)**

Из них стоимость 1/2 доли

**106 000 руб. (сто шесть тысяч)**

Оценщик: \_\_\_\_\_

Шуховцев Кирилл Вячеславович





## Приложение. Расчетная таблица.

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый участок	Объекты сравнения		
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации			<a href="https://www.avito.ru/syzran/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot._snt_dnp_3338927349">https://www.avito.ru/syzran/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot._snt_dnp_3338927349</a>	<a href="https://www.avito.ru/syzran/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot._snt_dnp_2271481329">https://www.avito.ru/syzran/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot._snt_dnp_2271481329</a>	<a href="https://www.avito.ru/syzran/zemelnye_uchastki/uchastok_57_sot._snt_dnp_2723960169">https://www.avito.ru/syzran/zemelnye_uchastki/uchastok_57_sot._snt_dnp_2723960169</a>
Цена продажи	руб.		200 000	260 000	200 000
Размер участка	кв. м.	630,00	500	700	570
Стоимость за сотку			400	371	351
Торг			предусмотрен	предусмотрен	предусмотрен
Корректировка на торг, %	%		-9,9	-9,9	-9,9
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		360,4	334,7	316,1
<b>Условия рынка (время предложения)</b>		Октябрь 2023г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		360,4	334,7	316,1
<b>Вид права</b>		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		360,4	334,7	316,1
<b>Местоположение</b>		Самарская обл., г. Сызрань, дск Нефтяник, участок 111	Самарская область, Сызрань, с/о Metallist	Самарская область, Сызрань, ул. Жукова	Самарская область, Сызрань, Астраханская улица, 1
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		360,4	334,7	316,1
<b>Площадь участка</b>	кв. м.	630,00	500	700	570
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		360,4	334,7	316,1



Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый участок	Объекты сравнения		
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
<b>Назначение участка</b>		Земли населенных пунктов. Для ведения гражданами садоводства и огородничества	Земли населенных пунктов. Для ведения гражданами садоводства и огородничества	Земли населенных пунктов. Для ведения гражданами садоводства и огородничества	Земли населенных пунктов. Для ведения гражданами садоводства и огородничества
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	руб./м <sup>2</sup>		360,4	334,7	316,1
<b>Выводы:</b>					
Стоимость объекта	руб./м <sup>2</sup>	<b>337,1</b>			
Стоимость объекта	руб.	<b>212 000</b>			
Стоимость 1/2 доли объекта	руб.	<b>106 000</b>			