



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.  
09.01.2024 г.

## Выписка из отчета № 0901240205

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок: общая площадь: 1227 кв.м,  
адрес: Самарская обл., Шигонский р-н, с Новодевичье, ул. Октябрьская, 21 "А",  
категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование:  
для ведения личного подсобного хозяйства, кадастровый номер: 63:37:0702003:224.  
Дата оценки: 09.01.2024 г.

### Общая информация

Заказчик	♦ Королева Евгения Леонидовна
Правообладатель	♦ Тимофеев Владимир Николаевич
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><li>• Высшее техническое образование, окончил Челябинскую</li></ul>



	<p>государственную агроинженерную академию, квалификация – инженер.</p> <ul style="list-style-type: none"> <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 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	Самарская обл., Шигонский р-н, с Новодевичье, ул. Октябрьская, 21 "А"
		общая площадь	1227 кв.м
		категория земель	земли населенных пунктов
		разрешенное использование	для ведения личного подсобного хозяйства
		кадастровый номер	63:37:0702003:224
		зброшенность участка	имеются ветхие хоз.постройки под снос
<b>Дата оценки</b>	◆	09.01.2024 г.	
<b>Результаты оценки, полученные при использовании:</b>	◆	– доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 326 467,89 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</b>	◆	<b>326 467,89 руб. (триста двадцать шесть тысяч четыреста шестьдесят семь рублей восемьдесят девять копеек)</b>	



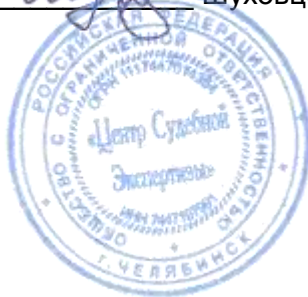
объекта оценки на дату оценки	
----------------------------------	--

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 09.01.2024 г. составляет:

**326 467,89 руб.**

**(триста двадцать шесть тысяч четыреста шестьдесят семь рублей  
восемьдесят девять копеек).**

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





## Приложение. Расчетная таблица.

Земельный участок				
Описание объекта оценки	Земельный участок: адрес: Самарская обл., Шигонский р-н, с Новодевичье, ул. Октябрьская, 21 "А", общая площадь: 1227 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, кадастровый номер: 63:37:0702003:224.			
Параметры и корректировки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Информация о предложениях объектов-аналогов				
Дата предложения	Дата оценки: 09.01.2024 г.	09.01.2024 г.	09.01.2024 г.	09.01.2024 г.
Ссылка на объявление:		<a href="https://samara.cian.ru/sale/su-burban/272318308/">https://samara.cian.ru/sale/su-burban/272318308/</a>	<a href="https://www.avito.ru/podstepki/zemelnye_uchastki/uchastok_12sot_izhs_2975192602">https://www.avito.ru/podstepki/zemelnye_uchastki/uchastok_12sot_izhs_2975192602</a>	<a href="https://www.avito.ru/podstepki/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_458783573">https://www.avito.ru/podstepki/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_458783573</a>
Цена предложения, руб.:		350 000,00	600 000,00	500 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
Параметр: адрес	Самарская обл., Шигонский р-н, с Новодевичье, ул. Октябрьская, 21А	Самарская обл., Шигонский р-н, с Новодевичье	Самарская обл., Шигонский р-н, с Новодевичье, Колхозная ул.	Самарская обл., Шигонский р-н, с Новодевичье, Ленинградская ул.
Параметр: общая площадь, кв.м	1227	1000	1200	1000
Параметр: категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Параметр: разрешенное использование	для ведения личного подсобного хозяйства	для индивидуального жилищного строительства	для индивидуального жилищного строительства	для индивидуального жилищного строительства
Корректировки				
Корректировка на уторговывание, %:		20,10	20,10	20,10
Цена после уторговывания, руб.:		279 650,00	479 400,00	399 500,00
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	1227	1000	1200	1000
Цена за удельную единицу, руб.:		279,65	399,50	399,50
Параметры, корректируемые по каждому объекту-аналогу в %				
Корректировка на различие видов разрешенного использования		-18,00	-18,00	-18,00
Параметр: заброшенность участка	имеются ветхие хоз.постройки под снос	пустой	пустой	пустой
корректировка на заброшенность участка		-8,00	-8,00	-8,00
Итоговая корректировка в % на каждый аналог:		-26,00	-26,00	-26,00
Цена за удельную единицу после процентной корректировки, руб.:		206,94	295,63	295,63
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:				266,07
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:				326 467,89
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:				326 467,89