



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.  
21.02.2024 г.

## Выписка из отчета №2102242582

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок: адрес: Российская Федерация, Самарская область, Большечерниговский район, село Большая Черниговка, ул. Придорожная, 6, общая площадь: 1000 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуального жилищного строительства, кадастровый номер: 63:15:0904015:348, доля в праве: 100.

Дата оценки: 21.02.2024 г.

### Общая информация

Заказчик	♦ Королева Евгения Леонидовна
Правообладатель	♦ Яковлева Ямиля Тагировна
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></ul>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Высшее техническое образование, окончил Челябинскую государственную агроинженерную академию, квалификация – инженер.</li> <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 СЭСИС № 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	Российская Федерация, Самарская область, Большечерниговский район, село Большая Черниговка, ул. Придорожная, 6
		общая площадь	1000 кв.м
		категория земель	земли населенных пунктов
		разрешенное использование	Для индивидуального жилищного строительства
		кадастровый номер	63:15:0904015:348
		доля в праве	100
<b>Дата оценки</b>	◆	21.02.2024 г.	
<b>Результаты оценки, полученные при использовании:</b>	◆	– доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 216 080,00 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	♦ 216 080,00 руб. (двести шестнадцать тысяч восемьдесят рублей ноль копеек)
--	---

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 21.02.2024 г. составляет:

**216 080,00 руб.**  
*(двести шестнадцать тысяч восемьдесят рублей ноль копеек)*

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





## Приложение. Расчетная таблица.

Земельный участок				
<b>Описание объекта оценки</b>	Земельный участок: адрес: Российская Федерация, Самарская область, Большечерниговский район, село Большая Черниговка, ул. Придорожная, 6, общая площадь: 1000 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуального жилищного строительства, кадастровый номер: 63:15:0904015:348, доля в праве: 100.			
<b>Параметры и корректировки</b>	<b>Объект оценки</b>	<b>Объект аналог №1</b>	<b>Объект аналог №2</b>	<b>Объект аналог №3</b>
Информация о предложениях объектов-аналогов				
<b>Дата предложения</b>	<b>Дата оценки:</b> 21.02.2024 г.	21.02.2024 г.	20.02.2024 г.	25.01.2024 г.
<b>Ссылка на объявление:</b>		<a href="https://www.avito.ru/bolshaya_chernigovka/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_2137229013">https://www.avito.ru/bolshaya_chernigovka/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_2137229013</a>	<a href="https://www.avito.ru/bolshaya_chernigovka/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_1761475811">https://www.avito.ru/bolshaya_chernigovka/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_1761475811</a>	<a href="https://www.avito.ru/bolshaya_chernigovka/zemelnye_uchastki/uchastok_74_sot_izhs_2413718050">https://www.avito.ru/bolshaya_chernigovka/zemelnye_uchastki/uchastok_74_sot_izhs_2413718050</a>
<b>Телефон продавца:</b>		89322049897	89178294461	89322053245
<b>Цена предложения, руб.:</b>		200 000,00	250 000,00	199 999,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
<b>Параметр: адрес</b>	Российская Федерация, Самарская область, Большечерниговский район, село Большая Черниговка, ул. Придорожная, 6	Самарская обл., Большечерниговский р-н, с. Большая Черниговка	Самарская обл., Большечерниговский р-н, сельское поселение Большая Черниговка, с. Большая Черниговка, Советская ул.	Самарская обл., Большечерниговский р-н, с. Большая Черниговка, Хлебная ул.
<b>Параметр: общая площадь, кв.м</b>	1000	1000	1000	740
<b>Параметр: категория земель</b>	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
<b>Параметр: разрешенное использование</b>	Для индивидуального жилищного строительства	ижс	ижс	ижс
<b>Параметр: доля в праве</b>	100	100	100	100
Корректировки				
<b>Корректировка на уторговывание, %:</b>		10,00	10,00	10,00
<b>Цена после уторговывания, руб.:</b>		180 000,00	225 000,00	179 999,10



ООО «ЦЕНТР СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ»

Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	1000	1000	1000	740
Цена за удельную единицу, руб.:		<b>180,00</b>	<b>225,00</b>	<b>243,24</b>
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:				<b>216,08</b>
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:				<b>216 080,00</b>
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:				<b>216,08</b>



Выписка из отчета. Фототаблица.



**Фото №1.** Общий вид



**Фото №2.** Общий вид









ПОЛИС № 231906-013-000020  
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,  
ЗАКЛЮЧЕННОГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

Страхователь: ООО «Центр Судебной Экспертизы»  
Адрес: г. Челябинск, ул. Жлобынская, д. 3, пом. 1, оф. 2  
Банковские реквизиты:  
ИНН 7447107061  
ОГРН 7405101005  
ОКПО 30081706  
р/счт 4070281070812000001 в Флинт «Бизнес-Сервисы» АО «Альфа-Банк»  
к/счт 30101810100000000064  
БИК 044177064

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключенному с заказчиком договор на проведение оценки, является имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федерального стандарта 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, заключенному с заказчиком договор на проведение оценки, является установленный виновником в нарушении оценочной деятельности судья или иной должностной обязанностью факт причинения вреда третьим лицам, заключенному с заказчиком договор на проведение оценки, вреда имуществу в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федерального стандарта оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Выпущенной компанией является по договору на проведение оценки класс третий лица, который подлежит оплате Страхователем при наступлении им риска оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	Страховой тариф, %	Страховая премия, руб.
30 000 000,00	0,3%	28 000,00

Нарядом и сроки уплаты страховой премии: единовременная, в течение 3 банковских дней с момента заключения договора.  
Форма уплаты страховой премии путем перечисления денежных средств на р/счт.

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора № 231906-013-000020 от «12» сентября 2023 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключенному с заказчиком договор на проведение оценки.

Настоящий Полис действует с «25» сентября 2023 г. по «28» сентября 2024 г.  
Настоящий Полис страхования действует в силу в 10 часов 00 минут 00 секунд и далее по истечении страховой премии в указанном договоре на расчетный счет Страхователя.

Выпущенной частью настоящего Полиса является:  
Договор № 231906-013-000020 от «12» сентября 2023 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключенному с заказчиком договор на проведение оценки.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
 И.Р. Мамедов	 К.В. Шуйонов

Полис страхования оценочной компании



Диплом оценщика



Квалификационный аттестат. Оценка недвижимости



Квалификационный аттестат. Оценка движимого имущества



Диплом эксперта-оценщика





Диплом эксперта-техника



Сертификат соответствия судебного эксперта



Сертификат соответствия судебного эксперта



Свидетельство СРО оценщика







Участок 10 сот. (ИЖС)

300 000 Р

ЭТО МЕСТО ПРИНОСИТ УДАЧУ

Описание участка

Расположение

Оформление

Объект-аналог №1

Объект-аналог №1

300 000 Р

ЭТО МЕСТО ПРИНОСИТ УДАЧУ

Описание участка

Расположение

Оформление

Объект-аналог №1



**Участок 10 сот. (ИЖС)**  
350 000 ₽  
3500 кв.м

8 817 629-44 01

**Это место приносит удачу**

**Счета и платежи**

Списание

**Описание**  
3500 кв.м  
3500 кв.м  
3500 кв.м

**Расположение**  
Самара обл. Самарский район р.п. Самарское  
Улицы: Мухоморова, 2, Восточный микрорайон Самарское

Авито

Объект-аналог №2

**Участок**  
350 000 ₽  
3500 кв.м

8 817 629-44 01

**Счета и платежи**

Списание

**Описание**  
3500 кв.м  
3500 кв.м  
3500 кв.м

**Расположение**  
Самара обл. Самарский район р.п. Самарское  
Улицы: Мухоморова, 2, Восточный микрорайон Самарское

Авито

Объект-аналог №2





Участок 7,4 сот. (ИЖС)

199 999 Р

ЭТО МЕСТО ПРИНОСИТ УДАЧУ

Объект-аналог №3

Объект-аналог №3

Объект-аналог №3

199 999 Р

Объект-аналог №3

Объект-аналог №3