



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.
31.05.2023г.

Выписка из отчета №3105232462

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок: адрес: Бурятия респ, р-н Джидинский, местность "Лиман",
общая площадь: 91997 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения,
разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер:
03:04:480111:105, доля в праве: 1/4.

Сведения об оценщике

ФИО	Шуховцев Кирилл Вячеславович
Номер контактного телефона	88005501092
Почтовый адрес	454014, г. Челябинск, ул. Ворошилова, дом 35, офис 3-1
Адрес электронной почты	expertall@mail.ru
Информация о членстве в СРО	Ассоциация «МСО»
Сведения о квалификационных аттестатах оценщика	По направлению "Оценка недвижимости", №034548-1 от 11.11.2022г. По направлению "Оценка движимого имущества", №034549-2 от 11.11.2022г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис №221900-035-000022 от 25.11.2022г., срок действия полиса: 01.12.2022 - 30.11.2023гг.

Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Организационно-правовая форма	общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью "Центр Судебной Экспертизы"
ОГРН, дата присвоения ОГРН	1117447014354, 22.09.2011г.
Место нахождения	454048, Челябинская обл, Челябинск г, Яблочкина ул, дом № 3, помещение 1, кабинет 2
Сведения о страховании ответственности	Полис №221900-035-000017, выданный ПАО "САК "ЭНЕРГОГАРАНТ" 06.09.2022г., срок действия полиса: 29.09.2022 - 28.09.2023гг.

Сведения о заказчике и правообладателе объекта оценки

Заказчик	Корчашкина Владилена Анатольевна
Правообладатель	Андрухович Татьяна Владимировна

Основные параметры объекта оценки

Наименование параметра	Значение параметра
Земельный участок	
адрес	Бурятия респ, р-н Джидинский, местность "Лиман"
общая площадь	91997 кв.м
категория земель	земли сельскохозяйственного назначения
разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства
кадастровый номер	03:04:480111:105
доля в праве	1/4

Особенности проведения осмотра

Осмотр не производился, фотоматериалы не предоставлены. Для оценки принято типичное состояние объекта оценки.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

- доходным подходом, руб.: 0,00
- сравнительным подходом, руб.: 1 538 189,84 руб.
- затратным подходом, руб.: 0,00

Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость, руб./кв.м: 16,72 руб.
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.: **1 538 189,84 руб.**

Результатом оценки является величина рыночной стоимости объекта оценки, определенная по состоянию на 31.05.2023г. в размере:

1 538 189,84 руб. (один миллион пятьсот тридцать восемь тысяч сто восемьдесят девять рублей восемьдесят четыре копейки).

Включая стоимость 1/4 доли в праве на объект оценки:

384 547,46руб. (триста восемьдесят четыре тысячи пятьсот сорок семь рублей сорок шесть копеек).

Оценщик: _____ Шуховцев Кирилл Вячеславович



Земельный участок				
Описание объекта оценки	Земельный участок: адрес: Бурятия респ, р-н Джидинский, местность "Лиман", общая площадь: 91997 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 03:04:480111:105, доля в праве: 1/4.			
Параметры и корректировки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Информация о предложениях объектов-аналогов				
Дата предложения	Дата оценки: 31.05.2023 г.	13.07.2022 г.	05.09.2022 г.	14.07.2022 г.
Ссылка на объявление:	https://ulan-ude.cian.ru/sale/suburban/244577752/		https://ulan-ude.cian.ru/sale/suburban/240100283/	https://ulan-ude.cian.ru/sale/suburban/260948653/
Цена предложения, руб.:	2 000 000,00		2 000 000,00	4 000 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
Параметр: адрес	Бурятия респ, р-н Джидинский, местность "Лиман"	Бурятия респ., Тарбагатайский район, Николаевский поселок	Бурятия респ., Иволгинский район, Ганзурино село, Набережная ул.	Бурятия респ., Тарбагатайский район, Николаевский поселок
Параметр: общая площадь, кв.м	91997	150000	100000	150000
Параметр: категория земель	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения
Параметр: разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
Параметр: доля в праве	1/4			
Корректировки				
Корректировка на уторговывание, %:	16,40		16,40	16,40
Цена после уторговывания, руб.:	1 672 000,00		1 672 000,00	3 344 000,00
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	91997	150000	100000	150000
Цена за удельную единицу, руб.:	11,15		16,72	22,29
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:				16,72
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:				1 538 189,84
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:				16,72

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости

Филиал ФГБУ "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Республике Бурятия
полное наименование органа регистрации прав

07.09.2022г.

№ КУВИ-001/2022-154747051

На основании запроса от 06.09.2022, поступившего на рассмотрение 06.09.2022, сообщаем, что правообладателем Андрухович Татьяна Владимировна; дата рождения: 14.01.1968; Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 8112 № 502542 от 14.02.2013 выдан: Отделом УФМС России по Республике Бурятия в советском р-не гор Улан-Удэ; СНИЛС: 049-816-606 95., в период с 06.09.1990 по 06.09.2022 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1	1.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	03:04:480111:105
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Для сельскохозяйственного производства
		Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Бурятия респ, р-н Джидинский, местность "Лиман".
		Площадь:	91997 +/- 2654
	1.2	вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность, доля в праве 1/4
		дата государственной регистрации:	08.10.2013
		номер государственной регистрации:	03-03-04/012/2013-148
		основание государственной регистрации:	Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости), № 03/201/12-112386, выдан 29.08.2012, Филиал ФГБУ "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Республике Бурятия Свидетельство на право собственности на землю, серия: РФ-IX РБ-IV, № 095126, выдан 17.10.1996, Джидинский районный комитет по земельным ресурсам и землеустройству Соглашение об установлении (определении) долей в праве общей долевой собственности на земельный участок, выдан 19.09.2013 Постановление " О закреплении земельных долей (паев) в коллективно-долевою собственность членам и пенсионерам совхозов Джидинского района", № 204, выдан 29.08.1996, Джидинское районное самоуправление
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	1.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
	1.3.1	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	03:04:480111:105-03/048/2022-6
2	Получатель выписки		Андрухович Татьяна Владимировна

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории субъектов(а) Российской Федерации, указанных(ого) Вами в запросе.
Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

ПОЛИС N 221900-035-000017
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: одновременно, 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 221900-035-000017 от «06» сентября 2022 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

Настоящий Полис действует с «29» сентября 2022 г. по «28» сентября 2023 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 221900-035-000017 от «06» сентября 2022 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
 М.П. /Р.Р. Валеев/	 М.П. /А.В. Анапенко/

Дата выдачи полиса: «06» сентября 2022 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 УОМС 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 (кем): 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, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.

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

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

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

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

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

Дата выдачи полиса: 25.11.2022 г.

Полис страхования ответственности оценщика



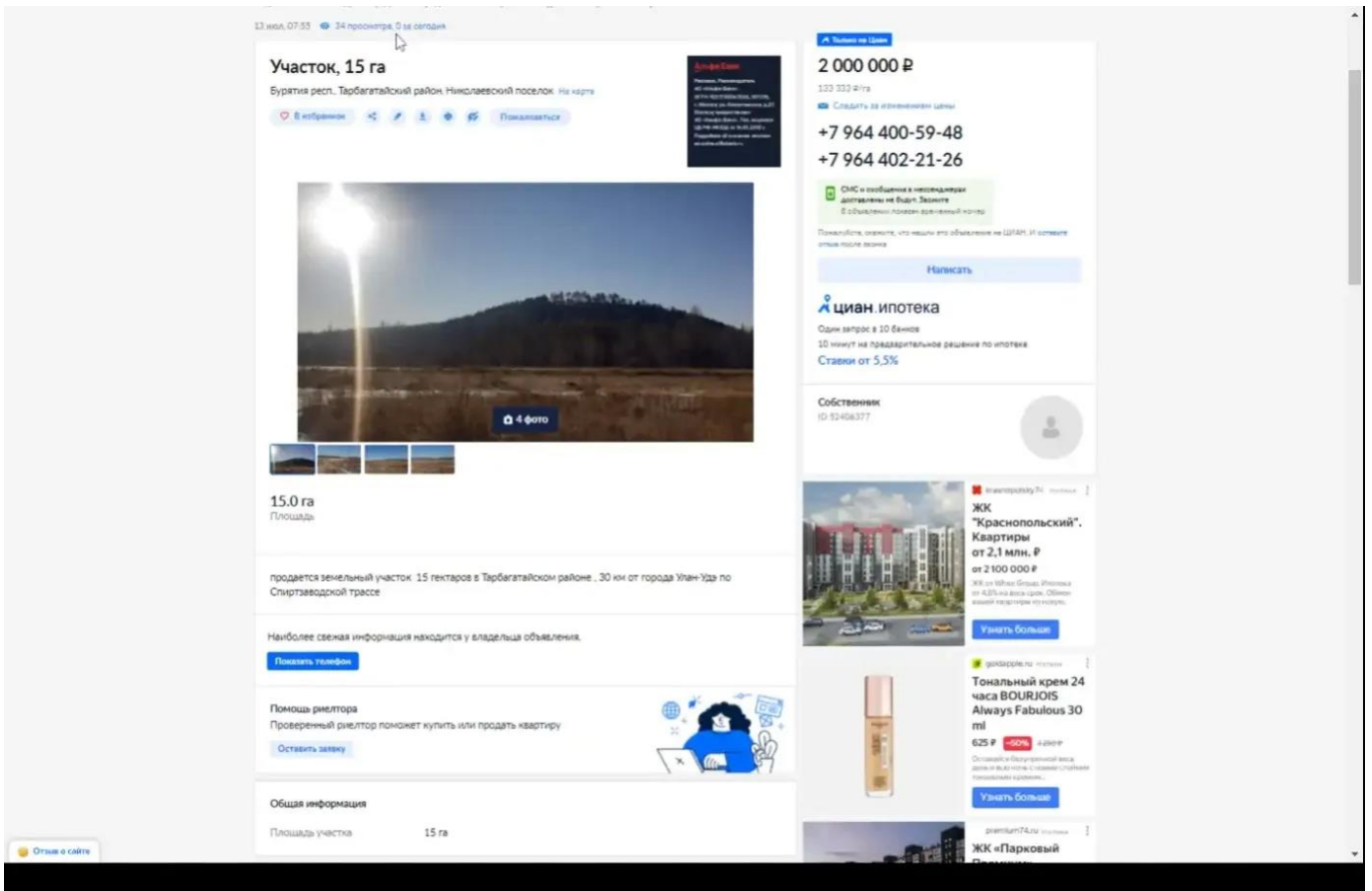
Свидетельство СРО оценщика



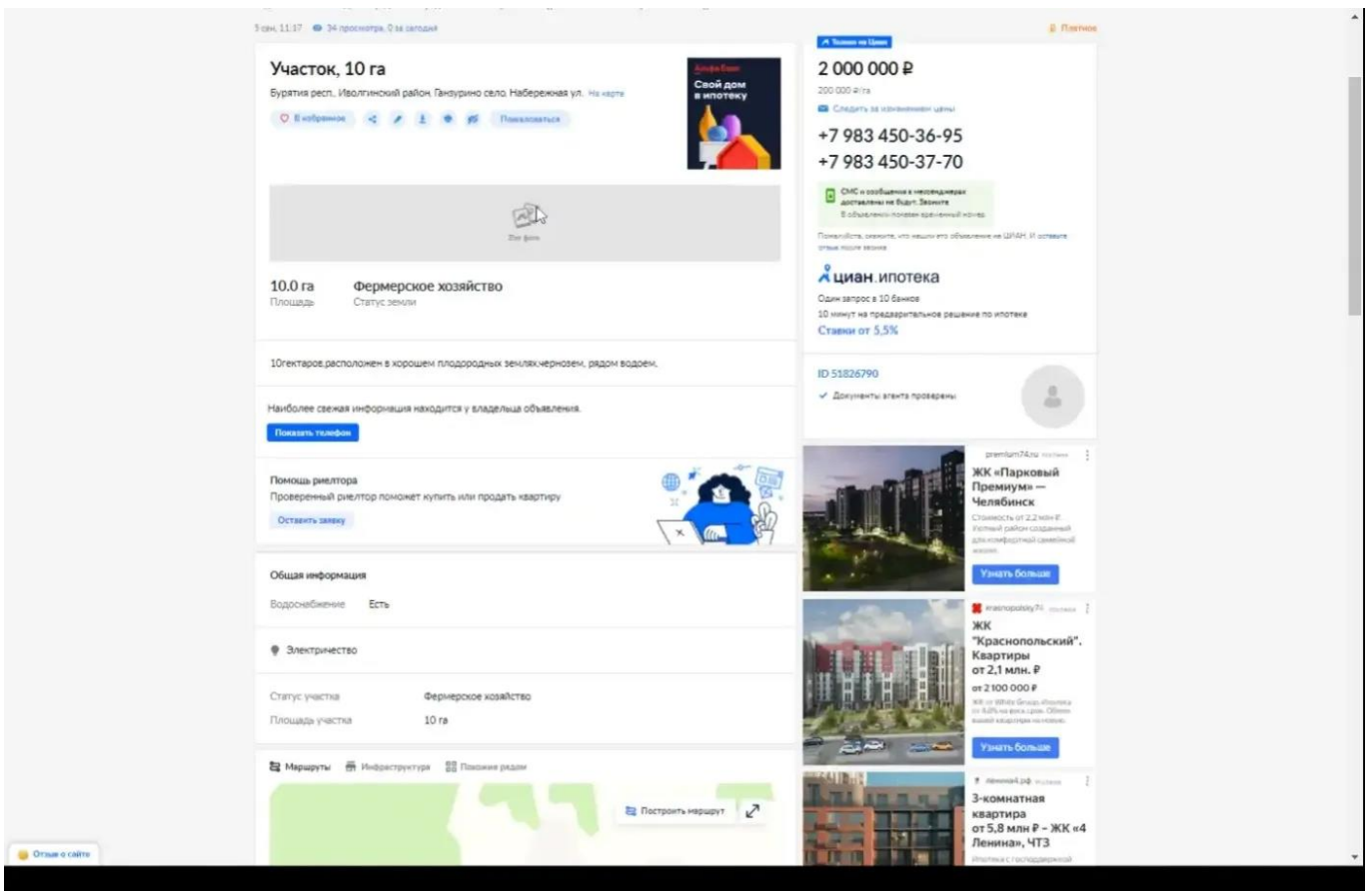
Квалификационный аттестат. Оценка недвижимости



Квалификационный аттестат. Оценка движимого имущества



Объект-аналог №1



Объект-аналог №2

The screenshot displays a real estate website interface. The main focus is a land plot listing with the following details:

- Участок, 15 га** (Plot, 15 ha)
- Бурятия респ., Тарбагатайский район, Николаевский поселок. На карте
- Цена: **4 000 000 Р**
- Площадь: **15.0 га**
- Статус: **Фермерское хозяйство**
- Срочная продажа! Участок 15 гектаров! Сельхозназначение. Электричество прокладит рядом! Участок расположен вдоль трассы. Все документы в порядке. Земля в собственности.
- Собственник: ID 3910825

Additional features and listings include:

- Средства связи: +7 964 406-10-08, +7 914 840-33-86
- СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Земля в Бурятии подают арестный номер.
- Цивил. ипотека: Ставки от 5.5%
- Помощь риелтора: Проверенный риелтор поможет купить или продать квартиру.
- Общая информация: Водоснабжение: Есть; Электричество.
- Статус участка: Фермерское хозяйство; Площадь участка: 15 га.
- Сопутствующие услуги: Маршруты, Инфраструктура, Планировка района.
- Аналоги: ЖК «Парковый Премиум» — Челябинск (от 2.2 млн Р), ЖК «Краснопольский», Квартиры от 2,1 млн. Р (от 2 100 000 Р), Ликвидация склада RENAULT по цене 2022.

Объект-аналог №3