



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.
07.09.2023 г.

Выписка из отчета № 0709230595

об определении рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок: общая площадь: 1000 кв.м, доля в праве: 1/2,
адрес: Краснодарский край, г. Анапа, СОТ "Виноградарь", уч. 75,
категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование:
для ведения гражданами садоводства и огородничества, кадастровый номер: 23:37:0301000:177.

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	Королева Евгения Леонидовна
Правообладатель	Сотниченко Александр Николаевич

Основные параметры объекта оценки

Наименование параметра	Значение параметра
Земельный участок	
адрес	Краснодарский край, г. Анапа, СОТ "Виноградарь", уч. 75
общая площадь	1000 кв.м
категория земель	земли сельскохозяйственного назначения
разрешенное использование	для ведения гражданами садоводства и огородничества
кадастровый номер	23:37:0301000:177
доля в праве	1/2

Особенности проведения осмотра

Осмотр не производился, фотоматериалы предоставлены заказчиком.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

- доходным подходом, руб.: 0,00
- сравнительным подходом: 279 240,00 руб.
- затратным подходом, руб.: 0,00

Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость: 279,24 руб./кв.м.

Результатом оценки является величина рыночной стоимости объекта оценки, определенная по состоянию на 07.09.2023 г. в размере:

279 240,00 руб. (двести семьдесят девять тысяч двести сорок рублей ноль копеек),

включая стоимость 1/2 доли в праве на объект оценки:

139 620,00 руб. (сто тридцать девять тысяч шестьсот двадцать рублей ноль копеек).

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович



Земельный участок					
Описание объекта оценки	Земельный участок: адрес: Краснодарский край, г. Анапа, СОТ "Виноградарь", уч. 75, общая площадь: 1000 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения гражданами садоводства и огородничества, кадастровый номер: 23:37:0301000:177, доля в праве: 1/2.				
Параметры и корректировки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Информация о предложениях объектов-аналогов					
Дата предложения	Дата оценки: 07.09.2023 г.	07.09.2023 г.	07.09.2023 г.	07.09.2023 г.	07.09.2023 г.
Ссылка на объявление:		https://krasnodar.cian.ru/sale/suburban/291266780/	https://krasnodar.cian.ru/sale/suburban/264503168/	https://www.avito.ru/dzhiginka/zemelnye_uchastki/uchastok_14sot_snt_dnp_2828382370	https://krasnodar.cian.ru/sale/suburban/183450146/
Цена предложения, руб.:		250 000,00	240 000,00	500 000,00	300 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки					
Параметр: адрес	Краснодарский край, г. Анапа, СОТ "Виноградарь", уч. 75	Краснодарский край, гор.округ Анапа, СОТ Надежда, 4-й проезд	Краснодарский край, гор.округ Анапа, х. Красный Курган, садовое товарищество	Краснодарский край, гор.округ Анапа, х. Уташ, Южный пер.	Краснодарский край, гор.округ Анапа, СОТ Авиатор
Параметр: общая площадь, кв.м	1000	800	700	1400	800
Параметр: категория земель	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения
Параметр: разрешенное использование	для ведения гражданами садоводства и огородничества	для ведения гражданами садоводства и огородничества	для ведения гражданами садоводства и огородничества	для ведения гражданами садоводства и огородничества	для ведения гражданами садоводства и огородничества
Корректировки					
Корректировка на уторговывание, %:		19,50	19,50	19,50	19,50
Цена после уторговывания, руб.:		201 250,00	193 200,00	402 500,00	241 500,00
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	1000	800	700	1400	800
Цена за удельную единицу, руб.:		251,56	276,00	287,50	301,88
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:					279,24
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:					279 240,00
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:					279 240,00

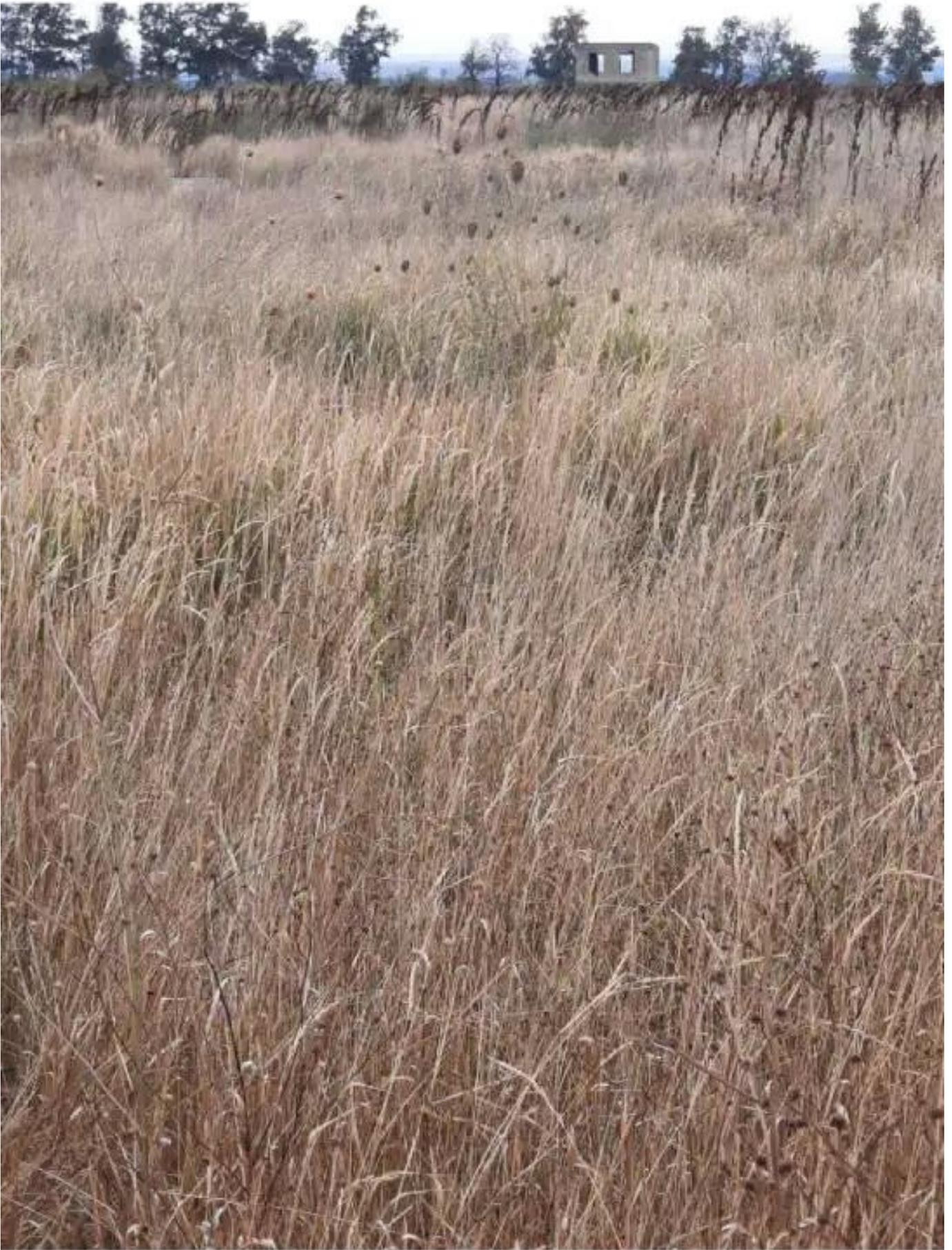


Фото №1. Общий вид участка

Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю
 Управление государственной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости
 Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Лист 1 из 1

Информация об объекте недвижимости		Информация об объекте недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1 - 1	Всего листов раздела 2	Всего листов выписки 3
28.12.2002г.	23-37/030/1000/177		
Кадастровый номер	23-37/030/1000		
Номер кадастрового листа	29.06.2005		
Дата присвоения кадастрового номера	данные отсутствуют		
Район/районный/городской/сельский/поселковый/поселенческий/поселенческий/поселенческий	Муниципальное образование «Сельское поселение «С/пос. «Восточный» ст. №75		
Муниципальное образование	1000		
Площадь, кв.м.	0,348 0		
Кадастровая стоимость, руб.	данные отсутствуют		
Сводный номер разрешения в отношении земельного участка/объекта недвижимости	данные отсутствуют		
Кадастровый номер	данные отсутствуют		
Вид разрешенного использования	Для сельскохозяйственного назначения		
Статус земли об объекте недвижимости	Земля об объекте недвижимости имеет статус: «актуальное, ранее учтенное»		
Особые условия	Граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства. Сведения, необходимые для исполнения разделов 3 - Отметки местоположения земельного участка, отсутствуют.		
Инициалы владельца	Александр Сергеевич Букин (представитель администрации муниципального образования «Сельское поселение «Восточный» ст. №75		

подпись	инициалы, фамилия
М.П.	

Лист 3			
Земельный участок внп объекта недвижимости			
Лист № 2, раздел 2		Всего помещений 2	Всего листов выписки 3
28.12.2022г.		23.37.0301000.177	
Квартальный номер		индекс отсутствия	
11	Сведения о нарушении или неисполнении государственной регистрации недвижимости, прекращении, ограничении права на земельный участок из федеральной собственности или имущества		
		объект	индекс, фискальный
		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:
 /Р.Р. Валеев/ М.П.	 /А.В. Анапенко/ М.П.

Дата выдачи полиса: «06» сентября 2022 г.



Диплом оценщика

**ПОЛИС N 2219006-035-000022
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 является оценщик на момент причинения ущерба.

Выгодами/приобретениями: 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 2219006-035-000022 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 2219006-035-000022 от 25.11.2022 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

СТРАХОВЩИК: /А.Р. Мамелова/ М.П.
СТРАХОВАТЕЛЬ: /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



Диплом эксперта-оценщика



Диплом эксперта-техника



Сертификат соответствия судебного эксперта



Сертификат соответствия судебного эксперта

krasnodar.cian.ru/sale/suburban/291266780/ Обновлено: 13 авг. 11:14 30 просмотров, 1 за сегодня

Участок, 8 сот.

Краснодарский край, Анапа муниципальное образование, Надежда СОТ, проезд 4-й [На карте](#)

В избранное [Пожаловаться](#)

Нет фото

Площадь участка: **8 сот.** | Статус участка: **Садоводство**

Продаю участок СОТ Надежда 8 соток 4 проезд

Напишите автору

[Свяжитесь со мной](#) [Ещё продаете?](#) [Хочу посмотреть](#)

или узнайте подробности по телефону
+7 906 436-51-90

Об участке | **Коммуникации и удобства**

Площадь	8 сот.	Канализация	Нет
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Электричество	Нет

250 000 ₽
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 242 500 [>](#)

Цена за метр: 31 250 ₽/сот.

+7 906 436-51-90
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

СОБСТВЕННИК
ID 61126738

Ипотека доступна каждому от 5,3%

Коттеджный поселок у моря
Рассрочка 0% до конца строительства! ПВ от 30%. Цокольный этаж в подарок
+7 (800) 555-11-09

[Перейти на сайт](#)

Объект-аналог №1

krasnodar.cian.ru/sale/suburban/264503168/ Обновлено: 15 июл. 20:59 1 450 просмотров, 1 за сегодня

Участок, 7 сот.

Краснодарский край, Анапа муниципальное образование, Красный Курган курорт [На карте](#)

В избранное [Пожаловаться](#)

Нет фото

Площадь участка: **7 сот.** | Статус участка: **Садоводство**

Продаётся в 15 км от курорта Анапа в садовом товариществе участок 7 соток с пропиской и с возможным строительством дома для постоянного проживания, автобусное сообщение ежедневно и продуктовые магазины в 5 минутах ходьбы школьный автобус. цена указана за участок, участок в собственности

Напишите автору

[Свяжитесь со мной](#) [Ещё продаете?](#) [Хочу посмотреть](#)

или узнайте подробности по телефону
+7 989 274-26-32

Об участке | **Коммуникации и удобства**

Площадь	7 сот.	Канализация	Нет
---------	--------	-------------	-----

240 000 ₽
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 232 800 [>](#)

Цена за метр: 34 286 ₽/сот.

+7 989 274-26-32
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

СОБСТВЕННИК
ID 80406283

Банки.ру подобрал выгодный кредит. Более 500 предложений!

Коттеджный поселок у моря
Рассрочка 0% до конца строительства! ПВ от 30%. Цокольный этаж в подарок
+7 (800) 555-11-09

[Перейти на сайт](#)

Объект-аналог №2

avito.ru/dzhiginka/zemelnye_uchastki/uchastok_14sot_snt_dnp_2828382370

Главная > ... > Земельные участки > Купить > Сельскохозяйственные (СНТ, ДНП)

Участок 14 сот. (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

500 000 ₽
35 714 ₽ за сотку или предложите свою цену

8 988 520-16-62

Написать сообщение Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продать? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Александр
Частное лицо
На Avito с января 2021
Экологический влад -17 кв. СДЛ

4 объявления пользователя

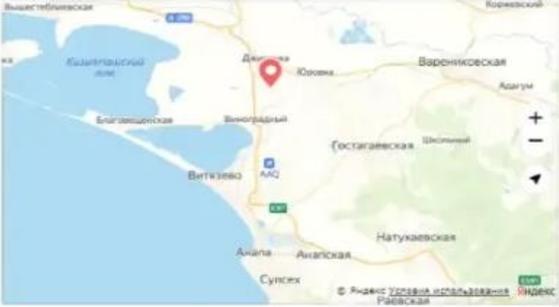
Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 14 сот. Расстояние до центра города: 4 км

Расположение

Краснодарский край, муниципальное образование Анапа, хутор Уташ, Южный пер. Скрыть карту



Описание

Земля в выгодном расположении, в 50 метрах от новой трассы Таврида. С перспективой перевода. Реальному покупателю - разумный торг. Рассмотрю варианты обмена на авто.

№ 2828382370 · 3 сентября в 23:58 · 257 просмотров (+0 сегодня) Пожаловаться

Объект-аналог №3

krasnodar.cian.ru/sale/suburban/183450146/

Недвижимость в Краснодаре > Продажа > Продажа земельных участков в Краснодарском крае > Город Анапа городской округ

Объявлено: 15 июн, 20:38 · 1 028 просмотров, 1 за сегодня

Участок, 8 сот.

Краснодарский край, Город Анапа городской округ, Авиатор С/ОТ На карте

В избранное Добавить описание Добавить фото Пожаловаться

Визит-фотка

Площадь участка: 8 сот. Статус участка: Садоводство

Участок в С/ОТ Авиатор 8 соток, 20*40 угловой, фасад можете выбрать сами

Позвоните автору
Вам ответят на все вопросы
+7 967 651-41-34

Об участке

Площадь: 8 сот. Канализация: Нет

Статус участка: Садоводство. Электричество: Есть. Газ: Нет

Коммуникации и удобства

300 000 ₽
Следить за изменением цены
Цена за метр: 37 500 ₽/сот.

+7 967 651-41-34
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Собственник ID 16020512

Ипотека от 5% на строительство дома ГЛАЗОВАНК

Коттеджный поселок у моря
Рассрочка 0% до конца строительства! ПБ от 30%. Целевой этаж в подарок
+7 (800) 555-11-09

Перейти на сайт

ЦИАН.ИПОТЕКА
Один запрос в 10 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке

Объект-аналог №4