



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.
20.11.2023 г.

Выписка из отчета № 2011232716

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок: общая площадь: 739 кв.м,
адрес: Омская обл., р-н Большереченский, раб.пос. Большеречье, ул. Майская, 2Б,
категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование:
для индивидуального жилищного строительства, кадастровый номер: 55:02:010518:26.
Дата оценки: 20.11.2023 г.

Общая информация

Заказчик	♦ Миронова Вероника Олеговна
Правообладатель	♦ Антипова Анастасия Викторовна
Особенности проведения осмотра	♦ Осмотр не производился, фотоматериалы предоставлены заказчиком.
Исполнитель	♦ ООО «Центр Судебной Экспертизы» <ul style="list-style-type: none">• ОГРН 1117447014354, ИНН 7447197991• Адрес регистрации: 454048, г. Челябинск, ул. Яблочкина, д. 3, пом. 1, каб. 2• Адрес для корреспонденции: 454014, г. Челябинск, ул. Ворошилова, д. 35, оф. 3-1• 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.• 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).• ООО «Центр Судебной Экспертизы» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.• Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящей выписке из отчета об оценке.
Оценщик	♦ Шуховцев Кирилл Вячеславович <ul style="list-style-type: none">• 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.• Высшее техническое образование, окончил Челябинскую государственную агроинженерную академию, квалификация – инженер.• Высшее юридическое, окончил Южно-Уральский государственный университет, квалификация – бакалавр.



	<ul style="list-style-type: none">• Диплом о профессиональной переподготовке 743100168174 от 30.04.2020 г., выдан ФГБОУ ВО "Челябинский государственный университет" 08.10.2020 г.• Стаж работы в оценочной деятельности 7 лет.• Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» № 034549-2 сроком действия с 11.11.2022 по 11.11.2025 г.• Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 034548-1 сроком действия с 11.11.2022 по 11.11.2025 г.• Диплом о профессиональной переподготовке по направлению «Судебная оценочная экспертиза», выдан ЧОУ ДПО "Открытая академия профессионального образования", 2023 год, эксперт-оценщик.• Сертификат соответствия судебного эксперта » НИИ СЭИС № РОСС RU.32147.04БРЕ0.01.21969 по направлению «Судебная оценочная экспертиза».• 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.• 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.• 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.• Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящей выписке из отчета об оценке.
--	---

Основные факты и выводы

Объект оценки	◆	Наименование параметра	Значение параметра
		Земельный участок	
		адрес	Омская обл., р-н Большереченский, раб.пос. Большеречье, ул. Майская, 2Б
		общая площадь	739 кв.м
		категория земель	земли населенных пунктов
		разрешенное использование	для индивидуального жилищного строительства
		кадастровый номер	55:02:010518:26
Дата оценки	◆	20.11.2023 г.	
Результаты оценки, полученные при использовании:	◆	– доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 143 181,25 руб. – затратного подхода: не применялся	
Согласование результатов	◆	Не требуется в связи с использованием только одного подхода к оценке	
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки	◆	143 181,25 руб. (сто сорок три тысячи сто восемьдесят один рубль двадцать пять копеек)	



Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 20.11.2023 г. составляет:

143 181,25 руб.
(сто сорок три тысячи сто восемьдесят один рубль двадцать пять копеек).

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





Приложение. Расчетная таблица.

Земельный участок				
Описание объекта оценки	Земельный участок: адрес: Омская обл., р-н Большереченский, раб.пос. Большеречье, ул. Майская, 2Б, общая площадь: 739 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, кадастровый номер: 55:02:010518:26.			
Параметры и корректировки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Информация о предложениях объектов-аналогов				
Дата предложения	Дата оценки: 20.11.2023 г.	20.11.2023 г.	20.11.2023 г.	20.11.2023 г.
Ссылка на объявление:		https://www.avito.ru/omskaya_oblast_muromtsevo/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_2644460825	https://www.avito.ru/omskaya_oblast_muromtsevo/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_2954129228	https://www.avito.ru/omskaya_oblast_krasnyy_yar/zemelnye_uchastki/uchastok_145_sot_izhs_664239362
Цена предложения, руб.:		300 000,00	200 000,00	320 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
Параметр: адрес	Омская обл., р-н Большереченский, раб.пос. Большеречье, ул. Майская, 2Б	Омская обл., Муромцевский р-н, д. Окунево	Омская обл., Муромцевский р-н, д. Окунево	Омская обл., Большереченский р-н, с Красный Яр, Вишнёвая ул.
Параметр: общая площадь, кв.м	739	1484	1000	1450
Параметр: категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Параметр: разрешенное использование	для индивидуального жилищного строительства	для индивидуального жилищного строительства	для индивидуального жилищного строительства	для индивидуального жилищного строительства
Корректировки				
Корректировка на уторговывание, %:		12,20	12,20	12,20
Цена после уторговывания, руб.:		263 400,00	175 600,00	280 960,00
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	739	1484	1000	1450
Цена за удельную единицу, руб.:		177,49	175,60	193,77
Параметры, корректируемые по каждому объекту-аналогу в %				
Корректировка на местоположение		7,00	7,00	5,00
Итоговая корректировка в % на каждый аналог:		7,00	7,00	5,00
Цена за удельную единицу после процентной корректировки, руб.:		189,91	187,89	203,46
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:				193,75
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:				143 181,25
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:				143 181,25



Фото №1. Общий вид участка со спутника на кадастровой карте



Фото №2. Общий вид участка



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

Финанс публично-правовой компании "Роскадастр" по Омской области
далее именуемые: органы регистрации: кадастр

09.02.2023г

№ КУВИ-001/2023-31455331

На основании запроса от 09.02.2023, поступившего на рассмотрение 09.02.2023, сообщаем, что правообладателем Антипова Анастасия Викторовна; дата рождения: 27.11.1997; Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 52.17 № 692197 от 20.12.2017 выдан: ГУ УФМС России по Омской области в Большереченском районе; СНИЛС: 156-860-841 00; адрес места жительства или места пребывания: 646696, Омская область, р-н. Большереченский, с. Егизино, ул. Октябрьская, д. 4А, кв. 3; предыдущие фамилия и/или имя, и/или отчество: Афанасенко Анастасия Викторовна; предыдущий(ие) документ(ы), удостоверяющий(ие) личность: Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 52.15 № 486449 от 07.04.2016., в период с 09.02.2020 по 09.02.2023 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1	1.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	55:02:010518:26
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Для индивидуального жилищного строительства
		Местонахождение:	Российская Федерация, Омская область, р-н. Большереченский, Большереченское ГП, рп. Большеречье, ул. Майская, 2Б
		Площадь:	739 +/- 10
	1.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	13.12.2018
		номер государственной регистрации:	55:02:010518:26-55:095/2018-3
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка, выдан 11.12.2018
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	1.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
2		Получатель выписки:	Антипова Анастасия Викторовна

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

МФЦ Большереченского района
 Адрес: Омская область, Большереченский район,
 рп. Большеречье, ул. Советов, д. 52
 Специалист: Стан. Е.З.

Стан. Е.З. 03.03.2023г.

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ОТДЕЛЧАН	ИНДЕНАЛЫ, ФИДЕЛЕНА
		ЭЛЕКТРОННЫЙ ПУДЧЕНА	
Сертификат Электронного Подписания Выдан: Федеральным Агентством Государственной регистрации на территории и в Республике			



**ПОЛИС N 231900-035-000020
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 третья 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 231900-035-000020 от «12» сентября 2023 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

Настоящий Полис действует с «29» сентября 2023 г. по «28» сентября 2024 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 231900-035-000020 от «12» сентября 2023 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

<p>СТРАХОВЩИК:</p>  <p>М.П. _____ /А.Р. Маведова/</p>	<p>СТРАХОВАТЕЛЬ:</p>  <p>М.П. _____ /К.В. Шухошев/</p>
--	--

Дата вступления в силу: «12» сентября 2023 г.



Диплом оценщика

**ПОЛИС N 221900-035-000022
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

<p>Страхователь: Шуховцев Кирилл Вячеславович Адрес: 454000, г. Челябинск, ул. Западная, д. 49 Паспорт: 7512 № 064690 Выдан: Отделом УФМС России по Челябинской области в Центральном р-не г. Челябинска, дата выдачи: 07.06.2012 г., код подразделения: 740-058</p>	
<p>Диплом о профессиональной переподготовке № 743100168174 Дата выдачи: 30.04.2020 г. Выдан (кем): ФГБОУ ВО «ЧелГУ»</p>	
<p>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, заключающему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.</p>	
<p>Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщиков является установивший вступившим в законную силу решением арбитражного суда или приказаний страховщиком факт причинения ущерба заказчику и/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.</p>	
<p>Выгодоприобретатели: заказчик по договору на проведение оценки и/или третьи лица, которым причинен ущерб. Страхователем при осуществлении последним оценочной деятельности.</p>	
Страховая сумма, руб.	5 000 000,00
Страховой тариф, %	0,08
Страховая премия, руб.	4 000,00
<p>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.</p>	
<p>Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора N 221900-035-000022 от 25.11.2022 г. обязательного страхования ответственности оценщика.</p>	
<p>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.</p>	
<p>Неотъемлемой частью настоящего Полиса является: Договор N 221900-035-000022 от 25.11.2022 г. обязательного страхования ответственности оценщика.</p>	
СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
<p>М.П. /А.Г. Мамедова/</p>	<p>М.П. /К.В. Шуховцев/</p>
<p>Дата выдачи полиса: 25.11.2022 г.</p>	

Полис страхования ответственности оценщика



Свидетельство СРО оценщика



Квалификационный аттестат. Оценка недвижимости



Квалификационный аттестат. Оценка движимого имущества



Диплом эксперта-оценщика



Диплом эксперта-техника



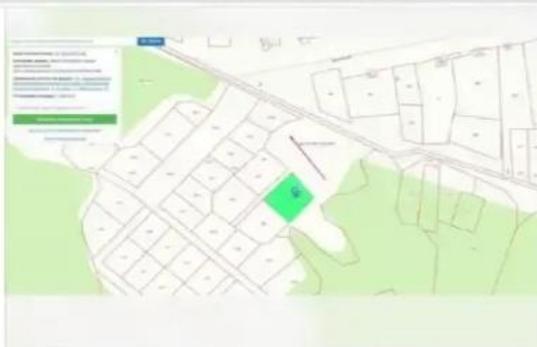
Сертификат соответствия судебного эксперта



Сертификат соответствия судебного эксперта



avito.ru/omskaya_oblast_muromtsevo/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_2644460825



Об участке

Площадь: 15 сот.

Расстояние до центра города: 23 км

Расположение

Омская область, Муромцевский р-н, д. Окуново

[Показать карту *](#)

Описание

Продается участок в д. Окуново. Очень красивое и обособленное место с удобным заездом, вокруг сосновый лес. Произведено межевание, установлены столбы по координатам. На расстоянии около 100 метров стоит новая КТПЛ, стоят столбы для подведения электричества.

Быстрым скидка, летом без скидок.

№2644460825 · 12 ноября в 19:59 · 867 просмотров (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)

300 000 Р

20 000 Р за сотку
или предложите свою цену

8 934 334-07-11

[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Ещё продать?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Никита

Частное лицо

На Авито с января 2015

2 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Объект-аналог №1

avito.ru/omskaya_oblast_muromtsevo/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_2954129228



Об участке

Площадь: 10 сот.

Расстояние до центра города: 22 км

Расположение

Омская область, Муромцевский р-н, д. Окуново

[Показать карту *](#)

Описание

Продам участок 10 соток (ИЖС) в д. Окуново, на красивой поляне, окружённой лесом, размеченный по GPS.

№2954129228 · 13 ноября в 14:21 · 616 просмотров (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)

200 000 Р

20 000 Р за сотку
или предложите свою цену

8 913 610-80-21

[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Ещё продать?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Сергей

Частное лицо

На Авито с августа 2012

2 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Объект-аналог №2



avito.ru/omskaya_oblast_krasnyy_yar/zemelnye_uchastki/uchastok_145_sot_izhs_664239362



Об участке

Площадь: 14,5 сот.

Расположение

Омская область, Большереченский р-н, с. Красный Яр, Вишнёвая ул.

[Показать карту](#)

Описание

Срочно продам земельный участок, 3 км. От районного центра. 200км от Омска. 1000 метров от реки Иртыш. 500 метров от трассы. водопровод уличный, есть возможность завести в дом... Освещение, возможно продажа соседнего земельного участка.

№ 664239362. 3 ноября в 19:58. 2027 просмотров (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)

320 000 Р

22 069 Р за сотку
или предложите свою цену

8 983 620-28-86

[Написать сообщение](#)
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Тинькофф

Частное лицо
На Avito с июля 2014

Документы проверены: [Эквивалент: -19 кг](#)

14 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Объект-аналог №3