




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.
07.12.2023 г.

Выписка из отчета №0712230539

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок: адрес: Челябинская область, р-н Троицкий, с Дробышево, общая площадь: 9555100 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: с-х произ., кадастровый номер:

74:20:0000000:116.

Дата оценки: 07.12.2023 г.

Общая информация

Заказчик	♦ Кудашева Елизавета Владимировна
Правообладатель	♦ Есина Оксана Николаевна
Особенности проведения осмотра	♦ Осмотр не производился, фотоматериалы не предоставлены. Для оценки принято типичное состояние объекта оценки.
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.• 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.• Высшее техническое образование, окончил Челябинскую



	<p>государственную агроинженерную академию, квалификация – инженер.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Высшее юридическое, окончил Южно-Уральский государственный университет, квалификация – бакалавр. • 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	Челябинская область, р-н Троицкий, с Дробышево
		общая площадь	9555100 кв.м
		категория земель	земли сельскохозяйственного назначения
		разрешенное использование	с-х произ.
		кадастровый номер	74:20:0000000:116
		доля в праве	136700 кв.м
Дата оценки	♦	07.12.2023 г.	
Результаты оценки, полученные при использовании:	♦	– доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 46 342 235 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	♦	46 342 235 руб. (сорок шесть миллионов триста сорок две тысячи двести тридцать пять рублей)	



Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 07.12.2023 г. составляет:

46 342 235 руб.

(сорок шесть миллионов триста сорок две тысячи двести тридцать пять рублей)

В том числе стоимость доли 136700 кв.м. в праве на объект оценки составляет:

662 995,00 руб.

(шестьсот шестьдесят две тысячи девятьсот девяносто пять рублей ноль копеек)

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





Приложение. Расчетная таблица.

Земельный участок				
Описание объекта оценки	Земельный участок: адрес: Челябинская область, р-н Троицкий, с Дробышево, общая площадь: 9555100 кв.м, доля в праве 136700 кв.м. категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: с-х произ., кадастровый номер: 74:20:0000000:116.			
Параметры и корректировки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Информация о предложениях объектов-аналогов				
Дата предложения	Дата оценки: 07.12.2023 г.	16.11.2023 г.	15.11.2023 г.	10.11.2023 г.
Ссылка на объявление:		https://www.avito.ru/chelyabinskaya_oblast_troit-sk/zemelnye_uchastki/uchastok_23_ga_snt_dnp_2357485308	https://www.avito.ru/chelyabinskaya_oblast_troit-sk/zemelnye_uchastki/uchastok_22_ga_snt_dnp_3207094026	https://www.avito.ru/chelyabinskaya_oblast_oktyabrskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_178_ga_snt_dnp_2969445670
Цена предложения, руб.:		1 600 000,00	1 000 000,00	1 000 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
Параметр: адрес	Челябинская область, р-н Троицкий, с Дробышево	Челябинская область, Увельский р-н, с. Мордвиновка	Челябинская область, Троицк	Челябинская область, Октябрьский р-н, Октябрьское сельское поселение
Параметр: общая площадь, кв.м	136700	230000	220000	178000
Параметр: категория земель	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения
Параметр: разрешенное использование	с-х произ.	с-х произ.	с-х произ.	с-х произ.
Корректировки				
Корректировка на уторговывание, %:		15,00	15,00	15,00
Цена после уторговывания, руб.:		1 360 000,00	850 000,00	850 000,00
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	136700	230000	220000	178000
Цена за удельную единицу, руб.:		5,91	3,86	4,78
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:				4,85
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:				46 342 235
Стоимость доли в праве на объект после сравнения с аналогами, руб.:				662 995,00
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:				4,85



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


Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Самарской области
полное наименование органа регистрации прав

22.11.2023г.

№ КУВИ-001/2023-263442559

На основании запроса от 22.11.2023, поступившего на рассмотрение 22.11.2023, сообщаем, что правообладателю Есина Оксана Николаевна; дата рождения: 18.07.1970; Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 7514 № 604640 от 30.07.2015 выдан: 740-039; СНИЛС: 022-624-433 12; адрес места жительства или места пребывания: 457144, Челябинская область, р-н Троицкий, с. Клястицкое, ул. Ильинская, д. 8; предыдущие фамилия и/или имя, и/или отчество: Проценко Оксана Николаевна; предыдущий(ие) документ(ы), удостоверяющий(ие) личность: „, в период с 01.01.2020 по 22.11.2023 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:


1	1.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	74:20:0000000:116
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	с-х произ.
		Местоположение:	Челябинская область, р-н Троицкий, с. Дробышево
		Площадь:	9555100
	1.2	вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность, доля в праве 13,67 га
		дата государственной регистрации:	05.03.2020
		номер государственной регистрации:	74:20:0000000:116-74/035/2020-30
		основание государственной регистрации:	Решение Троицкого районного суда Челябинской области, выдан 22.01.2020
	дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют	
	1.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
2	2.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	74:20:1606003:11
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	для ведения личного подсобного хозяйства
		Местоположение:	Российская Федерация, Челябинская область, муниципальный район Троицкий, сельское поселение Клястицкое, село Клястицкое, улица Ильинская, земельный участок 8
		Площадь:	1032
	2.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	20.12.2017
		номер государственной регистрации:	74:20:1606003:11-74/035/2017-2

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
		инициалы, фамилия
Сертификат: 00B8056B7401CB88D2B3576ACDC842A108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024		



		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, выдан 18.12.2017
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	2.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
3	3.1	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	74:20:1606003:117
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	жилое
		Местоположение:	Челябинская область, р-н Троицкий, с Клястицкое, ул Ильинская, д 8
		Площадь:	57.8
	3.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	20.12.2017
		номер государственной регистрации:	74:20:1606003:117-74/035/2017-2
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, выдан 18.12.2017
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	3.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
4		Получатель выписки	Кудашева Елизавета Владимировна

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

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 00B8056B7401CB8D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024			



**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 30301810109000000964
 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» сентябрь 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. Мамедова/</p>	<p>СТРАХОВАТЕЛЬ:</p>  <p>М.П. _____ /К.В. Шуховаев/</p>
--	---

Дата: 29.09.2023 г. номер: «12» сентября 2023 г.



Диплом 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



ПОЛИС № 221800-015-00021
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

Страхователь: Шустов Евгений Викторович
Адрес: 474008, г. Челябинск, ул. Зоиных д. 98
Паспорт: 75-02-0010000
Выдан: Отделом УФМС России по Челябинской области в Центральном рай. г. Челябинск, дата выдачи: 07.06.2017 г., код подразделения: 76-001

Лицензия о профессиональной деятельности № 741.01.01.0174
Дата выдачи: 30.01.2020 г.
Выдан: ООО «СЭЭЮ» Юр. Юр. Юр.

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности является имущество заказчика, включая с учетом ответственности заказчика по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба имуществу, интеллектуальному договору по производству работ, в том числе данным видам.

Страхователь несет ответственность за соблюдение обязательного страхования ответственности оценщиком, включая уплату страховой премии и возмещение убытков (включая судебные расходы на проведение экспертизы) при наступлении страхового случая, а также за соблюдение требований федерального законодательства, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных законодательством Российской Федерации, включая законодательство о защите информации, составляющей коммерческую тайну, и законодательство о защите персональных данных.

Выплата возмещения убытков по договору по страховому случаю производится в виде страховой премии, включая страховую премию. Страхователь несет ответственность за соблюдение условий возмещения убытков.

Страховая сумма, руб.	Страховый тариф, %	Страховая премия, руб.
1 000 000,00	0,25	4 000,00

Нарядок и сроки уплаты страховой премии: страхователь уплачивает страховую премию в соответствии с условиями договора.
Форма уплаты страховой премии: путем перечисления денежных средств на счет.

Паспортный номер удостоверяет факт заключения договора № 221800-015-00021 от 22.12.2021 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

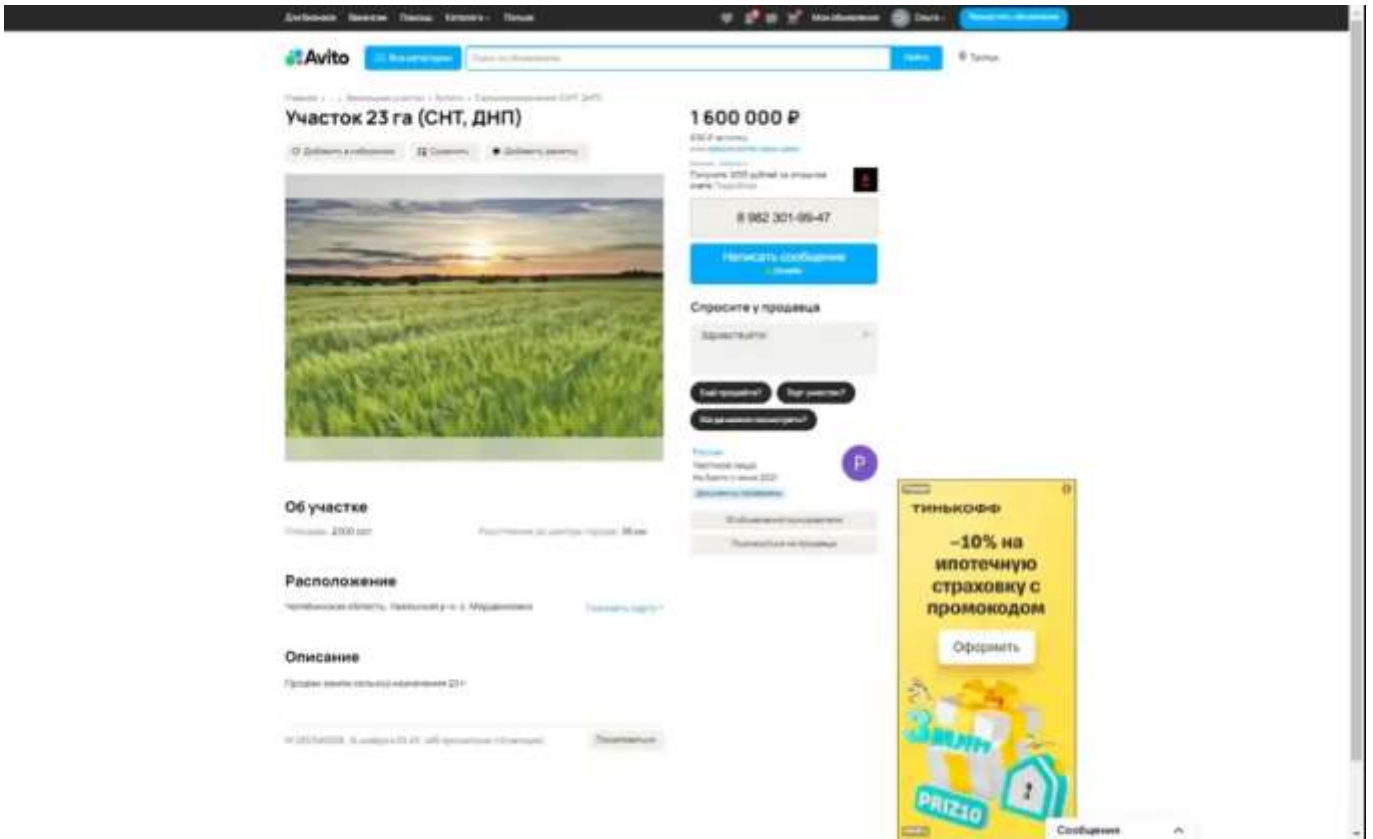
Настоящий Полис действует с 01 декабря 2021 г. по 30 ноября 2024 г.
Настоящий Полис страхования действует в силу в 00 часов 00 минут 00 секунд по времени в момент наступления страхового случая в городе Челябинск по адресу: г. Челябинск.

Настоящий Полис действителен в соответствии с условиями договора.
Договор № 221800-015-00021 от 22.12.2021 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

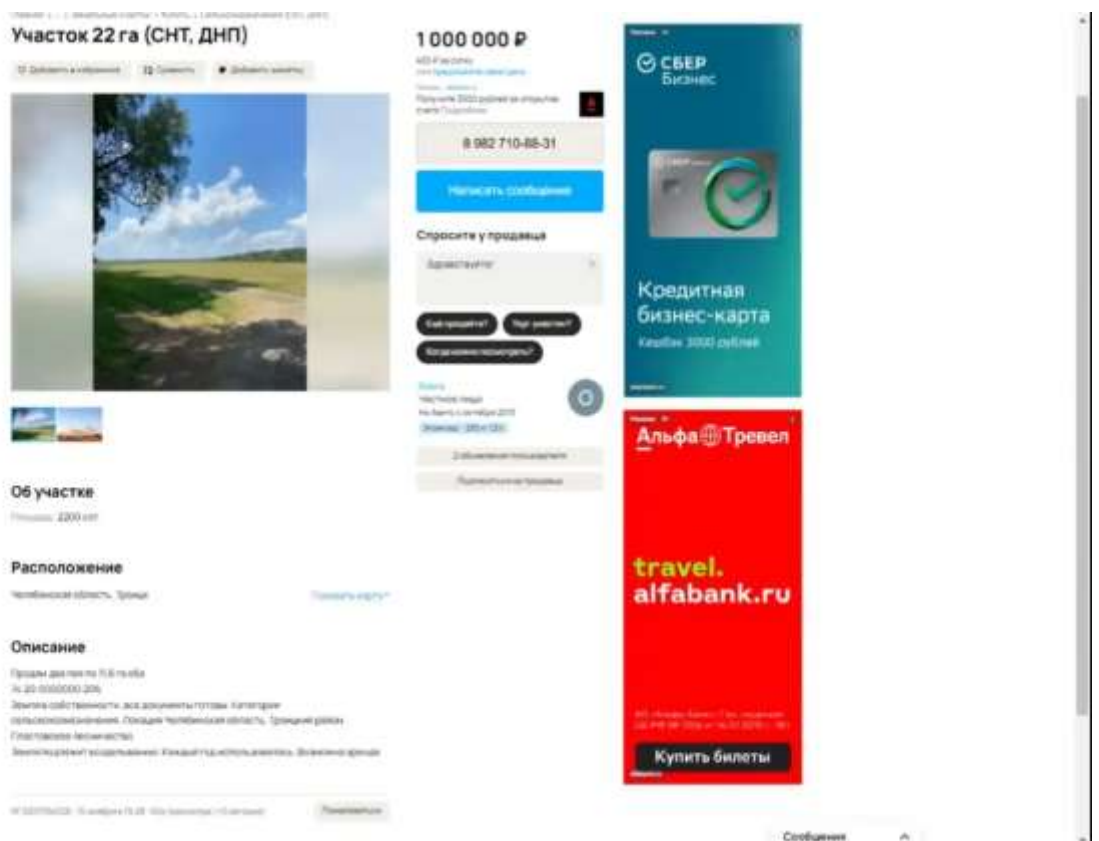
СТРАХОВЩИК	СТРАХОВАТЕЛЬ
 Ю.П. Шустов	 Е.В. Шустов

Договор заключен 22 ноября 2021 г.

Полис страхования ответственности оценщика



Объект-аналог №1



Объект-аналог №2



Участок 17,8 га (СНТ, ДНП)



Об участке

Площадь: 178 000 кв. м

Расстояние до центра города: 3 км

Расположение

Черкасская область, Сосновский район, Сосновский сельский совет

[Посмотреть карту](#)

Описание

Возможность: 0/0/0

178 000 кв. м, 0/0/0 кв. м, 0/0/0 кв. м

[Посмотреть фото](#)

Последние объявления

Строительство домов и коттеджей

1 000 000 Р

МДГ услуги

Создание бухгалтерского учета

Создание бухгалтерского учета для ООО/ИП/ООО

Все услуги

Посмотреть подробности объявления

Написать сообщение

Спросите у продавца

Адрес: Киев

Как продать?

Как купить?

Вопросы продавцу?

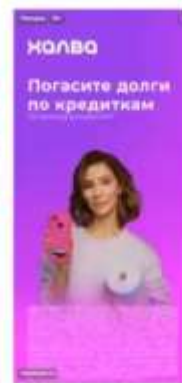
Спросить

Почему так?

Написать продавцу

3 объявления по этому запросу

Посмотреть все объявления



Сообщение

Объект-аналог №3