



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.
05.03.2024 г.

Выписка из отчета №0503240323

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок: адрес: Ростовская обл., р-н Октябрьский, Садоводческое товарищество "Дон", участок 188, общая площадь: 400 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для ведения гражданами садоводства и огородничества, кадастровый номер: 61:28:0504201:422, доля в праве: 100.

Дата оценки: 05.03.2024 г.

Общая информация

Заказчик	♦ Кудашева Елизавета Владимировна
Правообладатель	♦ Слесарев Алексей Александрович
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.• 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.



	<ul style="list-style-type: none"> • Высшее техническое образование, окончил Челябинскую государственную агроинженерную академию, квалификация – инженер. • 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	Ростовская обл., р-н Октябрьский, Садоводческое товарищество "Дон", участок 188
		общая площадь	400 кв.м
		категория земель	земли сельскохозяйственного назначения
		разрешенное использование	Для ведения гражданами садоводства и огородничества
		кадастровый номер	61:28:0504201:422
		доля в праве	100
Дата оценки	◆	05.03.2024 г.	
Результаты оценки, полученные при использовании:	◆	– доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 197 832,00 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	♦ 197 832,00 руб. (сто девяносто семь тысяч восемьсот тридцать два рубля ноль копеек)
--	---

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 05.03.2024 г. составляет:

197 832,00 руб.
(сто девяносто семь тысяч восемьсот тридцать два рубля ноль копеек)

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





Приложение. Расчетная таблица.

Земельный участок				
Описание объекта оценки	Земельный участок: адрес: Ростовская обл., р-н Октябрьский, Садоводческое товарищество "Дон", участок 188, общая площадь: 400 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для ведения гражданами садоводства и огородничества, кадастровый номер: 61:28:0504201:422, доля в праве: 100.			
Параметры и корректировки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Информация о предложениях объектов-аналогов				
Дата предложения	Дата оценки: 05.03.2024 г.	28.02.2024 г.	03.03.2024 г.	10.02.2024 г.
Ссылка на объявление:		https://www.avito.ru/bagaevskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot_snt_dnp_3449958913	https://www.avito.ru/persianovskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_106_sot_snt_dnp_3897872649	https://www.avito.ru/novocherkassk/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_snt_dnp_3704913988
Телефон продавца:		89185418574	89584924928	89584758737
Цена предложения, руб.:		400 000,00	580 000,00	350 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
Параметр: адрес	Ростовская обл., р-н Октябрьский, Садоводческое товарищество "Дон", участок 188	Ростовская обл., Октябрьский р-н, Бессергеновское сельское поселение, хутор Калинин	Ростовская обл., Октябрьский р-н, Персиановское сельское поселение, пос. Персиановский, СТ Надежда-3, 210	Ростовская обл., Октябрьский р-н, Персиановское сельское поселение, пос. Персиановский, садоводческое товарищество Дубок, Прохладная ул.
Параметр: общая площадь, кв.м	400	800	1060	600
Параметр: категория земель	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
Параметр: доля в праве	100	100	100	100
Корректировки				
Корректировка на уторговывание, %:		9,00	9,00	9,00
Цена после уторговывания, руб.:		364 000,00	527 800,00	318 500,00
Удельные единицы по параметру общая	400	800	1060	600



ООО «ЦЕНТР СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ»

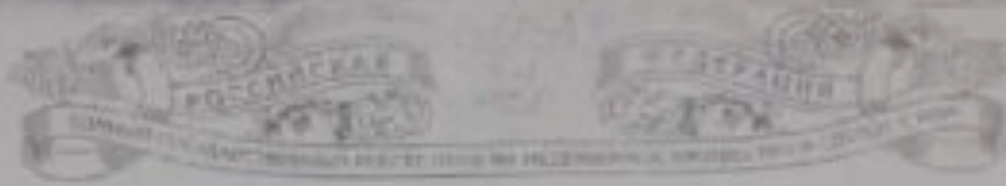
площадь, кв.м			
Цена за удельную единицу, руб.:	455,00	497,92	530,83
	Средняя стоимость удельной единицы, руб.:		494,58
	Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:		197 832,00
	Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:		494,58



Выписка из отчета. Фототаблица.



Фото №1. общий вид



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной регистрационной службы
по Ростовской области

Дата выдачи: 25.02.2009 г.

Документы-основания:

Свидетельство на право собственности на земельный участок №01-02/00277 от 30.03.1999 г.
Орган выдачи: Комитет по земельной реформе и земельным ресурсам Октябрьского района
Ростовской области.

Субъект (субъекты) права:

Сметарев Алексей Александрович, дата рождения: 01.05.1974 г. Место рождения: Россия,
Ростовская обл., г. Новочеркасск. Пол: мужской. Гражданство: Россия. Паспорт: гражданский
Российской Федерации: серия 06.03 №925747, дата выдачи: 26.04.2007 г. Орган: выдано
документ: ПИС УВДг. Новочеркасск Ростовской области. Адрес постоянного места
жительства: Россия, Ростовская обл., г. Новочеркасск, ул. Никольская, дом №85, кв. 2.

Вид права: собственность

Объект права:

Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов - для садоводства.
Площадь: 400 кв.м.

Адрес (место нахождения):

Россия, Ростовская обл., Октябрьский район, садоводческое товарищество "Дом", участок №
188

Кадастровый (или условный) номер:

61.28.0504201-472

Существующие иски (обременения) права: не зарегистрированы

с-чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
25.02.2009 г. сделана запись регистрации №01-01-34-901/2009-408

Регистратор:

/ Ситов Н. В.





ПОЛИС N 251906-015-000020

**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧАЮЩЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**

Страхователь: ООО «Центр Судебной Экспертизы»
 Адрес: г. Челябинск, ул. Ждановца, д. 3, пом. 1, оф. 2
 Банковские реквизиты:
 ИНН 744707091
 КПП 745101001
 ОГРН 39981700
 расчет 40702810938130000009 в Филиал «Екатеринбургский» АО «Альфа-банк»
 счет 30101810100000000964
 БИК 04577564

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключающего 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, заключающего с заказчиком договор на проведение оценки, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или государственной оценочной фирмой причинение юридического лицом, заключающим 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.

Выплатопримателем является заказчик по договору на проведение оценки и/или третья лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении им оценок оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	Страховой тариф, %	Страховая премия, руб.
50 000 000,00	0,00%	25 000,00

Период и сроки уплаты страховой премии: одновременно, в течение 3 банковских дней с момента подписания договора.

Форма уплаты страховой премии: путем перечисления денежных средств на расчет.

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора N 251906-015-000020 от «12» сентября 2023 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключающего с заказчиком договор на проведение оценки.

Настоящий Полис действует с «25» сентября 2023 г. по «28» сентября 2024 г.

Настоящий Полис страхования вступает в силу в 03 часа дня, следующего за днем поступления страховой премии в полном размере на расчетный счет Страхователя.

Востребованной частью настоящего Полиса является:

Договор N 251906-015-000020 от «12» сентября 2023 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключающего с заказчиком договор на проведение оценки.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
 _____ А.Р. Мамедов	 _____ К.В. Шувалов

Договор № 251906-015-000020 от «12» сентября 2023 г.



Диплом оценщика



Квалификационный аттестат. Оценка недвижимости



Квалификационный аттестат. Оценка движимого имущества



Диплом эксперта-оценщика



Диплом эксперта-техника



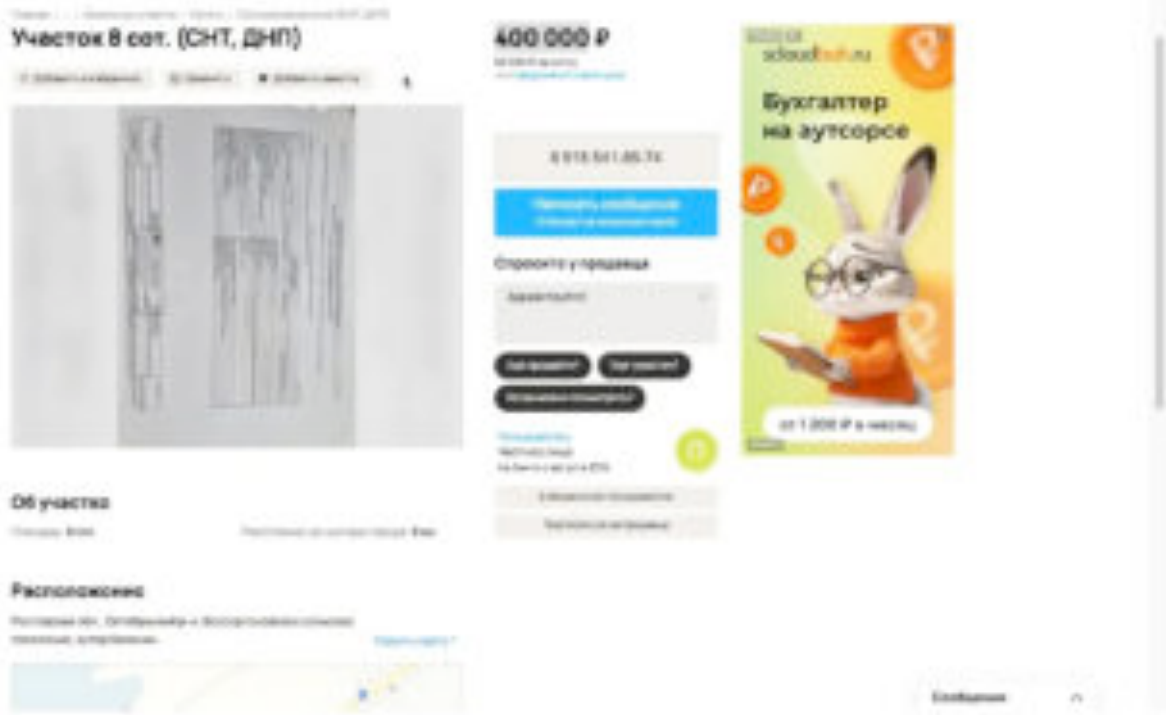
Сертификат соответствия судебного эксперта



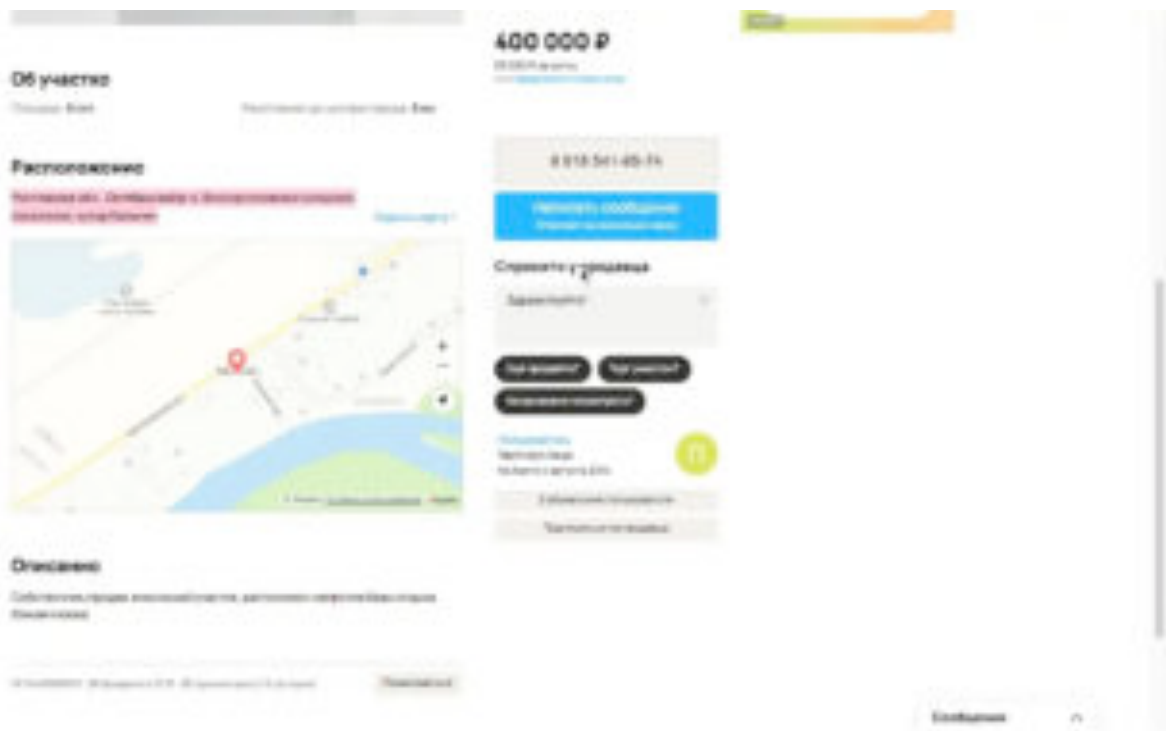
Сертификат соответствия судебного эксперта



Свидетельство СРО оценщика



Объект-аналог №1



Объект-аналог №1

