



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 №0503240396

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок: адрес: Российская Федерация, Челябинская область, муниципальный район Красноармейский, сельское поселение Луговское, поселок Луговой, улица Волевая, земельный участок 25, общая площадь: 751 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, кадастровый номер: 74:12:1504002:1057.

Дата оценки: 05.03.2024 г.

Общая информация

Заказчик	♦ Королева Евгения Леонидовна
Правообладатель	♦ Порохина Анастасия Игоревна
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.



	<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 СЭСИС № 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	◆	<table border="1"><thead><tr><th>Наименование параметра</th><th>Значение параметра</th></tr></thead><tbody><tr><td colspan="2" style="text-align: center;">Земельный участок</td></tr><tr><td>адрес</td><td>Российская Федерация, Челябинская область, муниципальный район Красноармейский, сельское поселение Луговское, поселок Луговой, улица Волевая, земельный участок 25</td></tr><tr><td>общая площадь</td><td>751 кв.м</td></tr><tr><td>категория земель</td><td>земли населенных пунктов</td></tr><tr><td>разрешенное использование</td><td>для индивидуального жилищного строительства</td></tr><tr><td>кадастровый номер</td><td>74:12:1504002:1057</td></tr></tbody></table>	Наименование параметра	Значение параметра	Земельный участок		адрес	Российская Федерация, Челябинская область, муниципальный район Красноармейский, сельское поселение Луговское, поселок Луговой, улица Волевая, земельный участок 25	общая площадь	751 кв.м	категория земель	земли населенных пунктов	разрешенное использование	для индивидуального жилищного строительства	кадастровый номер	74:12:1504002:1057
	Наименование параметра	Значение параметра														
	Земельный участок															
	адрес	Российская Федерация, Челябинская область, муниципальный район Красноармейский, сельское поселение Луговское, поселок Луговой, улица Волевая, земельный участок 25														
	общая площадь	751 кв.м														
	категория земель	земли населенных пунктов														
	разрешенное использование	для индивидуального жилищного строительства														
кадастровый номер	74:12:1504002:1057															
Дата оценки	◆ 05.03.2024 г.															
Результаты оценки, полученные при использовании:	◆ – доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 185 361,82 руб. – затратного подхода: не применялся															
Согласование результатов	◆ Не требуется в связи с использованием только одного подхода к оценке															

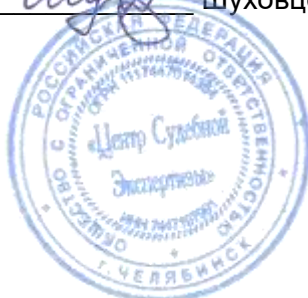


Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки	♦ 185 361,82 руб. (сто восемьдесят пять тысяч триста шестьдесят один рубль восемьдесят две копейки)
--	---

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

185 361,82 руб.
**(сто восемьдесят пять тысяч триста шестьдесят один рубль
восемьдесят две копейки)**

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





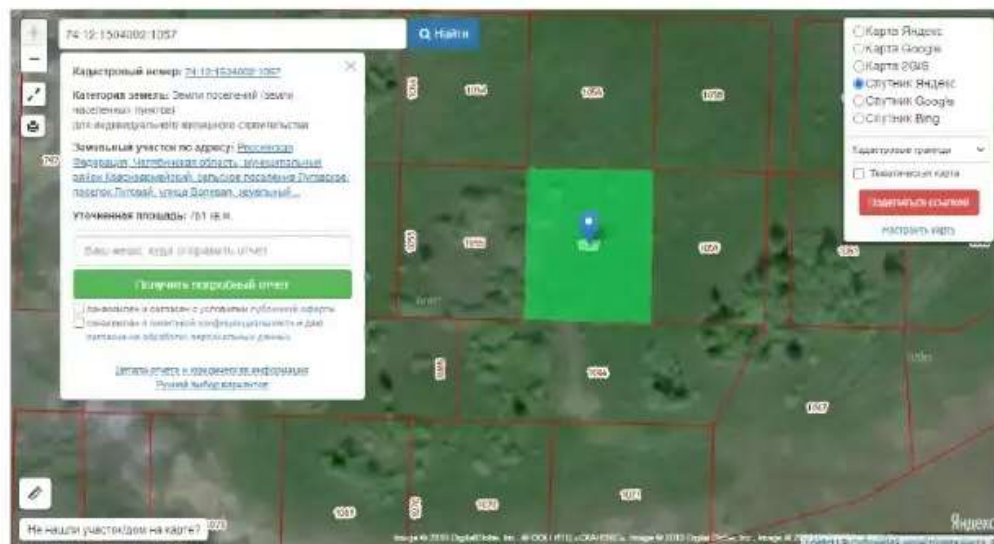
Приложение. Расчетная таблица.

Земельный участок				
Описание объекта оценки	Земельный участок: адрес: Российская Федерация, Челябинская область, муниципальный район Красноармейский, сельское поселение Луговское, поселок Луговой, улица Волевая, земельный участок 25, общая площадь: 751 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, кадастровый номер: 74:12:1504002:1057.			
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.	20.02.2024 г.	21.02.2024 г.	06.02.2024 г.
Ссылка на объявление:		https://www.avito.ru/kopeysk/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot_izhs_3658772949	https://www.avito.ru/kopeysk/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_izhs_3774565951	https://www.avito.ru/kopeysk/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_izhs_1988683223
Цена предложения, руб.:		149 000,00	150 000,00	200 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
Параметр: адрес	Российская Федерация, Челябинская область, муниципальный район Красноармейский, сельское поселение Луговское, поселок Луговой, улица Волевая, земельный участок 25	Челябинская обл., Красноармейский р-н, пос. Луговой, Советский пер.	Луговское сельское поселение, пос. Луговой, Нижняя ул.	Челябинская обл., Красноармейский р-н, пос. Луговой
Параметр: общая площадь, кв.м	751	700	600	600
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, %:		7,00	7,00	7,00
Цена после уторговывания, руб.:		138 570,00	139 500,00	186 000,00
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	751	700	600	600
Цена за удельную единицу, руб.:		197,96	232,50	310,00
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:				246,82
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:				185 361,82
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:				246,82



Публичная кадастровая карта России на 05.03.2024

Подсказка: Клините на карте на любой участок или дом, чтобы проверить права собственности и обременения.



На публичной кадастровой карте (ПКК) вы можете найти любой земельный участок, здание (дом) или сооружение, которые поставлены на кадастровый учет в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) и для которых проведена процедура межевания.

Отчет на участок 62:05:0640101-004
отправлен заказчику в 21.04
Генеральный директор

Фото №1.



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

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

29.01.2024г.

№ КУВИ-001/2024-27452202

На основании запроса от 28.01.2024, поступившего на рассмотрение 28.01.2024, сообщаем, что правообладателю Порохина Анастасия Игоревна; дата рождения: 14.05.1993; Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 7513 № 290906 от 31.05.2013 выдан: 740-058; СНИЛС: 146-834-019 72; адрес места жительства или места пребывания: 454080, Челябинская область, г. Челябинск, ул. Верхнеуральская, д. 1, кв. 12; предыдущие фамилия и/или имя, и/или отчество: Ильина Анастасия Игоревна; предыдущий(ие) документ(ы), удостоверяющий(ие) личность: , в период с 01.01.2020 по 28.01.2024 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1	1.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок	
		Кадастровый номер:	74:12:1504002:1057	
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	для индивидуального жилищного строительства	
		Местоположение:	Российская Федерация, Челябинская область, муниципальный район Красноармейский, сельское поселение Луговское, поселок Луговой, улица Волевая, земельный участок 25	
		Площадь:	751 +/- 10	
	1.2	вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	23.04.2021	
		номер государственной регистрации:	74:12:1504002:1057-74/108/2021-3	
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, выдан 16.04.2021	
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют	
	1.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
		1.3.1	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	74:12:1504002:1057-74/108/2021-4
2	2.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение	
		Кадастровый номер:	74:36:0513002:1108	
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Адрес:	Челябинская область, г. Челябинск, ул. Верхнеуральская, д. 1, кв. 12, комната	
		Площадь:	57.4	


полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
		инициалы, фамилия
Сертификат: 00BB056B7401CB8D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024		



2.2	вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность, доля в праве 17/24
	дата государственной регистрации:	12.05.2010
	номер государственной регистрации:	74-74-01/218/2010-86
	основание государственной регистрации:	Свидетельство о праве на наследство по закону, выдан 25.12.2007 Документ нотариально удостоверен: 25.12.2007 Коровин Е.В., нотариус нотариального округа г. Челябинска 3716 Свидетельство о праве на наследство по завещанию, выдан 12.04.2010 Документ нотариально удостоверен: 12.04.2010 Владельщикова М.В., временно исполняющая обязанности нотариуса нотариального округа Челябинского городского округа Челябинской области Коровина Е. В. 1352
	дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
2.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
3	Получатель выписки	Королева Евгения Леонидовна

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: 00B8056B7401CB84D2B3576ACDC8425108 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 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 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.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
 М.П. _____ /А.Р. Мамедова/	 М.П. _____ /К.В. Шуховаев/

Дата: 29.09.2023 г. номер: «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



ПОЛИС N 211906-035-000025
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

Страхователь: Шухомин Юрий Вячеславович
Адрес: 454006, г. Челябинск, ул. Заводная, д. 49
Телефон: 7312 38 06400
Выдан: Челябинск УИФРС Росстат по Челябинской области в Центральном р-не г. Челябинска, дата выдачи: 07.06.2021 г., код подразделения: 2401058

Лицом в профессиональной деятельности № 743100108174
Дата выдачи: 30.04.2020 г.
Выдан (подп.): 0016009 ВО «СберГУ»

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются приобретенные по договору, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие заключения договора купли-продажи, аккредитивному договору на проведение платежа, и (или) другим лицам.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщика является умышленный поступок и/или иное решение арбитражного суда или правовой организацией факт причинения ущерба третьему лицу третьим лицом (бездоговорно) оценщиком в результате нарушения требований федерального стандарта оценки стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.

Выплатой/выплатами: выплаты по договору на основании вклада вклада третья лица, которым признан ущерб. Страхователь при осуществлении выплаты оценочной деятельности.



Страховая сумма, руб.	Страховой тариф, %	Страховая премия, руб.
5 000 000,00	0,08	4 000,00

Период и сроки уплаты страховой премии: ежеквартально, 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 211906-035-000025 от 22.11.2021 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

Настоящий Полис действует с 01 декабря 2021г. по 30 ноября 2024г.
Настоящий Полис страхования действует в силу в 00 часов 00 мин, следующего за днем наступления страховой премии в полном размере на расчетный счет Страхователя.

Настоящий чистый выданный Полис во вступил в силу.
Договор N 211906-035-000025 от 22.11.2021 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
 М.П. Юридический отдел А.Р. Мясков	 И.В. Шухомин

Дата выдачи документа: 22 ноября 2021 г.

Полис страхования ответственности оценщика



Участок 7 сот. (ИЖС)

Добавить описание · Добавить фото · Добавить видео



Об участке

Площадь: 7 сот. Расстояние до центра города: 12 км

Расположение

Челябинская обл., Красноармейский район, Печавский сельсовет

Описание

Земельный участок в/п. Суглики, до пруда с Лепиным-Вартековским 300м, до автозаправки в 250м, в Солнечный в непосредственной близости 300м. На участке земельный участок по плану, необходимая документация для строительства дачи и коттеджей.

№ 02/007/2020 - 02/007/2020 в 02/07 - 02/007/2020/02/007/2020

Похожие объявления

Строительство дачи и коттеджей

149 000 Р

21 250 Р в месяц

8 967 559-67-02

Написать сообщение

Спросите у продавца

Защитный код

Вы продаете? Вы ищете?

Вопрос эксперту?

Адрес: Челябинская обл., Красноармейский район, Печавский сельсовет

Имя: [Имя]

Телефон: [Телефон]

Электронная почта: [Email]

Почта: [Почта]

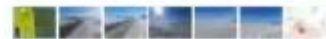
Это место приносит удачу



Avito

Сообщение

Объект-аналог №1



Об участке

Площадь: 8 сот. Расстояние до центра города: 18 км

Расположение

Челябинская область, Красноармейский район, Печавский сельсовет

Описание

Акт: 02/007/2020
Продажа земельного участка в/п. Печавский сельсовет, Красноармейский район, Челябинская обл.
18 сот. Земельный участок
Новый участок с хорошей планировкой и удобным расположением
До пруда с прудом с Лепиным-Вартековским 300 метров
Земельный участок в/п. 8 сот.
Имеется возможность для строительства коттеджа, дачи
Имеется необходимая документация

№ 02/007/2020 - 02/007/2020 в 02/07 - 02/007/2020/02/007/2020

Земельный участок в/п. Суглики, до пруда с Лепиным-Вартековским 300м, до автозаправки в 250м, в Солнечный в непосредственной близости 300м. На участке земельный участок по плану, необходимая документация для строительства дачи и коттеджей.

150 000 Р

22 500 Р в месяц

8 919 113-07-82

Написать сообщение

Спросите у продавца

Защитный код

Вы продаете? Вы ищете?

Вопрос эксперту?

Адрес: Челябинская обл., Красноармейский район, Печавский сельсовет

Имя: [Имя]

Телефон: [Телефон]

Электронная почта: [Email]

Почта: [Почта]



Avito

Сообщение

Объект-аналог №2



The screenshot shows a real estate listing on the Avito website. The main title is "Участок 6 сот. (ИЖС)" (6-sotka plot (IJS)). The price is listed as "200 000 Р". A contact number "8 958 750-36-47" is provided. A banner on the right side of the listing reads "Это место приносит удачу" (This place brings good luck) and features a cartoon cat holding a coin. The listing includes a "Позвоните продавцу" (Call the seller) button and a "Спросите у продавца" (Ask the seller) section. The description of the plot is partially visible, mentioning "Площадь: 6 сот." (Area: 6 sots) and "Расположение: Чертковский р-н, с/пос. Луговое" (Location: Chertkovsky district, settlement of Lugovoye). The listing is dated "14.08.2024" and has 3 views.

Объект-аналог №3