



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.  
05.07.2023г.

## Выписка из отчета №0507230272

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок: адрес: Челябинская обл, р-н Агаповский, ст "Неженка",  
участок №43, общая площадь: 600 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного  
назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, кадастровый номер:  
74:01:0601001:145.

### 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	Стоян Роман Сергеевич
Правообладатель	Цыплакова Людмила Алексеевна

### Основные параметры объекта оценки

Наименование параметра	Значение параметра
<b>Земельный участок</b>	
адрес	Челябинская обл, р-н Агаповский, ст "Неженка", участок №43
общая площадь	600 кв.м
категория земель	земли сельскохозяйственного назначения
разрешенное использование	для ведения садоводства
кадастровый номер	74:01:0601001:145

### 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, руб.: 70 524,00 руб.
- затратным подходом, руб.: 0,00

### Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость объекта оценки, руб.: **70 524,00 руб.**

Результатом оценки является величина рыночной стоимости объекта оценки, определенная по состоянию на 05.07.2023г. в размере:

**70 524,00 руб. (семьдесят тысяч пятьсот двадцать четыре рубля ноль копеек).**

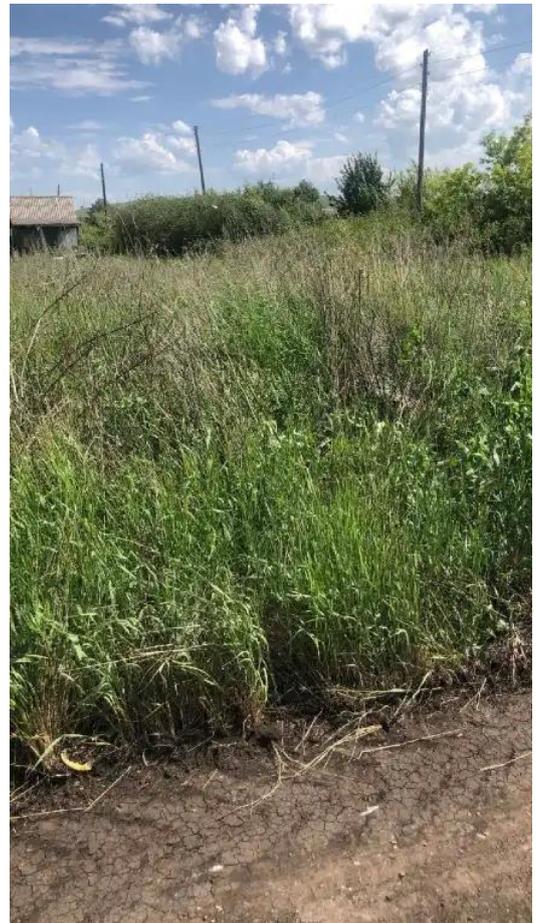
Оценщик: \_\_\_\_\_ Шуховцев Кирилл Вячеславович



Земельный участок				
<b>Описание объекта оценки</b>	Земельный участок: адрес: Челябинская обл, р-н Агаповский, ст "Неженка", участок №43, общая площадь: 600 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, кадастровый номер: 74:01:0601001:145.			
<b>Параметры и корректировки</b>	<b>Объект оценки</b>	<b>Объект аналог №1</b>	<b>Объект аналог №2</b>	<b>Объект аналог №3</b>
Информация о предложениях объектов-аналогов				
<b>Дата предложения</b>	Дата оценки: 05.07.2023 г.	02.07.2023 г.	03.07.2023 г.	25.06.2023 г.
<b>Ссылка на объявление:</b>		<a href="https://www.avito.ru/magnitogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_8sot._snt_dnp_2513305239">https://www.avito.ru/magnitogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_8sot._snt_dnp_2513305239</a>	<a href="https://www.avito.ru/magnitogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_8sot._snt_dnp_2397464605">https://www.avito.ru/magnitogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_8sot._snt_dnp_2397464605</a>	<a href="https://www.avito.ru/magnitogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_8sot._snt_dnp_1371988014">https://www.avito.ru/magnitogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_8sot._snt_dnp_1371988014</a>
<b>Цена предложения, руб.:</b>		110 000,00	100 000,00	100 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
<b>Параметр: адрес</b>	Челябинская обл, р-н Агаповский, ст "Неженка", участок №43	Челябинская область, Магнитогорск, садовое товарищество Богатый Остров	Челябинская область, Магнитогорск, садовое товарищество Богатый Остров	Челябинская область, Магнитогорск, садовое товарищество Богатый Остров
<b>Параметр: общая площадь, кв.м</b>	600	800	800	800
<b>Параметр: категория земель</b>	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения
<b>Параметр: разрешенное использование</b>	для ведения садоводства	для ведения садоводства	для ведения садоводства	для ведения садоводства
Корректировки				
<b>Корректировка на уторговывание, %:</b>		9,00	9,00	9,00
<b>Цена после уторговывания, руб.:</b>		100 100,00	91 000,00	91 000,00
<b>Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м</b>	600	800	800	800
<b>Цена за удельную единицу, руб.:</b>		125,13	113,75	113,75
<b>Средняя стоимость удельной единицы, руб.:</b>				<b>117,54</b>
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:				<b>70 524,00</b>
<b>Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:</b>				<b>117,54</b>



**Фото №1.** Фото ЗУ



**Фото №2.** Фото ЗУ



**Фото №3.** Фото ЗУ



**Фото №4.** Фото ЗУ

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

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Москве  
полное наименование органа регистрации прав

30.03.2022г.

№ КУВИ-001/2022-45144638

На основании запроса от 30.03.2022, поступившего на рассмотрение 30.03.2022, сообщаем, что правообладателю Цыплакова Людмила Алексеевна; дата рождения: 10.12.1961; Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 7519 № 366500 от 25.12.2019 выдан: ГУ МВД РОССИИ ПО ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ ; СНИЛС: 024-583-398 60., в период с 01.01.2018 по 30.03.2022 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1	1.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	74:01:0601001:145
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	для ведения садоводства
		Местоположение:	Челябинская обл, р-н Агаповский, ст "Неженка", участок №43
		Площадь:	600 +/- 214
	1.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	04.06.2008
		номер государственной регистрации:	74-74-43/013/2008-247
		основание государственной регистрации:	Свидетельство на право собственности на землю, бессрочного (постоянного) пользования землей, № 700, выдан 23.02.1993, Агаповская сельская администрация Агаповского района Челябинской области
	1.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
2	Получатель выписки		Анищенко Марина Сергеевна, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя Стояна Романа Сергеевича

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	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Цыплакова ЛА супруг РР

**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.

<b>СТРАХОВЩИК:</b>	<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>
 М.П. /Р.Р. Валеев/	 М.П. /А.В. Анапенко/

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.

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.
5 000 000,00	0,08	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: 	СТРАХОВАТЕЛЬ: 
М.П. /А.Р. Мамелова/	М.П. /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

### Участок 8 сот. (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



#### Об участке

Площадь: 8 сот.

#### Расположение

Челябинская область, Магнитогорск, садовое товарищество  
Богатый Остров  
р-н Орджоникидзевский

[Показать карту](#)

#### Описание

Ул. Вишневая. Ухоженный участок. Рядом остановка, магазин. Есть туалет, бак, хоз блок.

110 000 ₽

13 750 ₽ за сотку  
[или предложите свою цену](#)

8 912 893-65-47

[Написать сообщение](#)

#### Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Екатерина

Частное лицо  
На Авито с июня 2014



6 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Сообщения

### Объект-аналог №1

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

### Участок 8 сот. (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

#### Об участке

Площадь: 8 сот.

#### Расположение

Челябинская область, Магнитогорск, садовое товарищество  
Богатый Остров  
р-н Орджоникидзевский

[Скрыть карту](#)



#### Описание

Продам сад СНТ "Богатый остров" 8 соток земли, бак, х/блок. Урал не далеко, а в конце участка- чистый ручнй. Улица туликовая.(Участок к воде не примыкает, рядом.) Торг.  
Цена: 100тр.

№ 2397464605 · 3 июля в 09:37 · 3142 просмотра (+0 сегодня)

[Покалзоваться](#)

#### Похожие объявления



100 000 ₽

12 500 ₽ за сотку  
[или предложите свою цену](#)

8 919 341-16-15

[Написать сообщение](#)

#### Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Маргарита

Частное лицо  
На Авито с июня 2020



2 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Сообщения

### Объект-аналог №2

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

### Участок 8 сот. (СНТ, ДНП)

♡ Добавить в избранное   📄 Сравнить   📌 Добавить заметку



#### Об участке

Площадь: 8 сот.

#### Расположение

Челябинская область, Магнитогорск, садовое товарищество Богатый Остров р-н Орджоникидзевский [Показать карту](#)

#### Описание

Продам участок на БОГАТОМ ОСТРОВЕ по ул. Абрикосовой 8 сот не затопливается, 100 м от реки  
Приватизирован, без долгов

№ 1371960014   75 июня в 18:48 · 6794 просмотра (в 1 секунду) [Пожаловаться](#)

**100 000 ₽**  
12 500 ₽ за копию  
или предложите свою цену

8 982 110-70-21

[Написать сообщение](#)  
Отвечает за несколько часов

#### Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продаете?   Торгу уместно?

Когда можно посмотреть?

[Продавец](#)  
Частное лицо  
На Авито с апреля 2013  
Экологический вклад +71 кг CO<sub>2</sub>

59 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)



Сообщения ^

Объект-аналог №3