



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
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

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				
Описание объекта 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.			
Параметры и корректировки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Информация о предложениях объектов-аналогов				
Дата предложения	Дата оценки: 05.07.2023 г.	02.07.2023 г.	03.07.2023 г.	25.06.2023 г.
Ссылка на объявление:		https://www.avito.ru/magnitogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_8sot._snt_dnp_2513305239	https://www.avito.ru/magnitogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_8sot._snt_dnp_2397464605	https://www.avito.ru/magnitogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_8sot._snt_dnp_1371988014
Цена предложения, руб.:		110 000,00	100 000,00	100 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
Параметр: адрес	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
Параметр: общая площадь, кв.м	600	800	800	800
Параметр: категория земель	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения
Параметр: разрешенное использование	для ведения садоводства	для ведения садоводства	для ведения садоводства	для ведения садоводства
Корректировки				
Корректировка на уторговывание, %:		9,00	9,00	9,00
Цена после уторговывания, руб.:		100 100,00	91 000,00	91 000,00
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	600	800	800	800
Цена за удельную единицу, руб.:		125,13	113,75	113,75
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:				117,54
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:				70 524,00
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:				117,54



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 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 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.

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

Дата выдачи полиса: «06» сентября 2022 г.



Диплом оценщика

**ПОЛИС N 221900-035-000022
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.	5 000 000,00	Страховой тариф, %	0,08	Страховая премия, руб.	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 221900-035-000022 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 221900-035-000022 от 25.11.2022 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

СТРАХОВЩИК: 	СТРАХОВАТЕЛЬ:
М.П.	М.П.

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 соту
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 CO₂

59 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)



GARNIER

НОВИНКА
У КОЖИ ЕСТЬ ЗАЩИТНЫЙ БАРЬЕР
УКРЕПИ ЕГО

AD «А'СРЕАЛ»

Реклама Skillbox

Курсы по дизайну со скидкой до 50%

• Зарплата мобильному дизайнеру от 100 000 ₽
• Можно работать на любой схеме оплаты

Объект-аналог №3

Сообщения