



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.
11.03.2024 г.

Выписка из отчета № 1103240839

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок: общая площадь: 400 кв.м,
адрес: Ростовская обл., Волгодонской р-н, СДТ "Энергетик", категория земель:
земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения
гражданами садоводства и огородничества, кадастровый номер: 61:08:0600601:1426.
Дата оценки: 11.03.2024 г.

Общая информация

Заказчик	◆ Кудашева Елизавета Владимировна
Правообладатель	◆ Дё Дмитрий 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.• 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	Ростовская обл., Волгодонской р-н, СДТ "Энергетик"
		общая площадь	400 кв.м
		категория земель	земли сельскохозяйственного назначения
		разрешенное использование	для ведения гражданами садоводства и огородничества
		кадастровый номер	61:08:0600601:1426
		наличие улучшений	имеются хоз.постройки
Дата оценки	◆	11.03.2024 г.	
Результаты оценки, полученные при использовании:	◆	– доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 74 120,00 руб. – затратного подхода: не применялся	
Согласование результатов	◆	Не требуется в связи с использованием только одного подхода к оценке	
Итоговая величина	◆	74 120,00 руб. (семьдесят четыре тысячи сто двадцать	

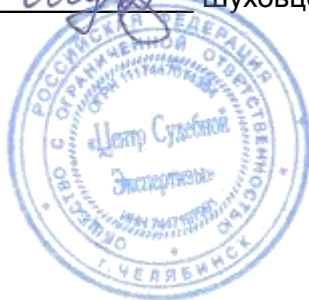


рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки	рублей ноль копеек)
--	---------------------

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 11.03.2024 г. составляет:

74 120,00 руб.
(семьдесят четыре тысячи сто двадцать рублей ноль копеек).

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





Приложение. Расчетная таблица.

Земельный участок					
Описание объекта оценки	адрес: Ростовская обл., Волгодонской р-н, СДТ "Энергетик", общая площадь: 400 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения гражданами садоводства и огородничества, кадастровый номер: 61:08:0600601:1426.				
Параметры и корректировки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Информация о предложениях объектов-аналогов					
Дата предложения	Дата оценки: 11.03.2024 г.	11.03.2024 г.	11.03.2024 г.	11.03.2024 г.	11.03.2024 г.
Ссылка на объявление:		https://www.avito.ru/volgodonsk/zemelnye_uchastki/uchastok_116_sot._snt_dnp_3528522842	https://www.avito.ru/volgodonsk/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot._snt_dnp_3930537349	https://www.avito.ru/volgodonsk/zemelnye_uchastki/uchastok_45_sot._snt_dnp_2969689298	https://rostov.cian.ru/sale/suburban/294536669/
Цена предложения, руб.:		200 000,00	160 000,00	100 000,00	220 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки					
Параметр: адрес	Ростовская обл., Волгодонской р-н, СДТ "Энергетик"	Ростовская обл., гор.округ Волгодонск, СДТ Дон	Ростовская обл., гор.округ Волгодонск, ПОТО Рассвет	Ростовская обл., гор.округ Волгодонск, СНТ Летний Сад	Ростовская обл., гор. округ Волгодонск, ул. Отдыха
Параметр: общая площадь, кв.м	400	1160	794	450	1040
Параметр: категория земель	земли сельскохозяйственного назначения	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	для ведения гражданами садоводства и огородничества
Корректировки					
Корректировка на уторговывание, %:		19,50	19,50	19,50	19,50
Цена после уторговывания, руб.:		161 000,00	128 800,00	80 500,00	177 100,00
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	400	1160	794	450	1040
Цена за удельную единицу, руб.:		138,79	162,22	178,89	170,29
Параметры, корректируемые по каждому объекту-аналогу в %					
Параметр: наличие улучшений	имеются хоз.постройки	пустой	пустой	пустой	пустой
Корректировка на наличие улучшений		14,00	14,00	14,00	14,00
Итоговая корректировка в % на каждый аналог:		14,00	14,00	14,00	14,00
Цена за удельную единицу после процентной корректировки, руб.:		158,22	184,93	203,93	194,13
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:					185,30
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:					74 120,00



Фото №1. Общий вид участка



61AA6618501

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПРАВЕ НА НАСЛЕДСТВО ПО ЗАКОНУ

Российская Федерация

Станица Романовская Волгодонской район Ростовская область

Тридцатого апреля две тысячи девятнадцатого года

Я, Василевская Наталья Николаевна, нотариус Волгодонского нотариального округа Ростовской области, удостоверяю, что на основании статьи 1142 Гражданского кодекса Российской Федерации наследником указанного в настоящем свидетельстве имущества ДЕ АЛЕКСАНДРА, умершего 24 сентября 2018 года, является:

сын - ДЕ ДМИТРИЙ АЛЕКСАНДРОВИЧ, 16 января 1979 года рождения, зарегистрированный по адресу: Ростовская область, Волгодонской район, ст. Романовская, с/п "Энергетик", д.313, место рождения: гор. Бекабад Узбекистан, гражданство: Россия, пол: мужской, паспорт 60 08 429002, выданный в-нием в станице Романовская Межрайонного отдела УФМС России по Ростовской обл. в гор. Цимлянске 16 января 2009 года, код подразделения 610-025.

Наследство, на которое выдано настоящее свидетельство, состоит из:

- **ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: земли дачных и садоводческих объединений граждан, площадью 400 кв.м., с кадастровым номером: 61 08 0600601 1426, находящийся по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ростовская обл., р-н Волгодонской, с/п "Энергетик", принадлежащий наследодателю на праве собственности, зарегистрированном в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 13.08.2009г., запись регистрации №61-61-11/023/2009-409.

Настоящее свидетельство подтверждает возникновение собственности на вышеуказанное наследство.

Право собственности на ^{земельный участок} помещение подлежит регистрации в Едином государственном реестре недвижимости.

Наследственное дело № 209/2018.

Зарегистрировано в реестре: № 61/167-н/61-2019-1-701.

Взыскано государственной пошлины (по ст. 333.39 п. 1): 98 руб. 34 коп.
Взыскано за оказание услуг правового и технического характера: 2500 руб.



Н.Н. Василевская



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 30301810100000000964
 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 064900
Выдан: Оренбург УИФРС. Рослав по Челябинской области в Центральном р-не г. Челябинска, дата выдачи: 07.06.2021 г., код подразделения: 2401058

Декларация профессиональной деятельности № 743100108174
Дата выдачи: 30.04.2020 г.
Выдан (подп.): ОУИРОУ ВО «СБЭЛГУ»

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 ущемление интересов и/или иное нарушение прав законного владельца приобретенного имущества в результате причинения ущерба третьему лицу добросовестным (бездоговорным) 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.

Выплата(ы) производится: заявочка по договору на основании вклада вклада третья лица, которым признан ущерб. Страхователь при осуществлении выплаты несет расходы оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	Страховый 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 изданный Полис во вступил:
Договор N 211906-035-000025 от 22.11.2021 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
 М.П. ОУИРОУ ВО «СБЭЛГУ» А.Р. Мамсолов	 Ю.В. Шухомин

Дата выдачи документа: 22 ноября 2021 г.

Полис страхования ответственности оценщика



avito.ru/volgodonsk/zemelnye_uchastki/uchastok_116_sot_snt_dnp_3528522842

200 000 Р
17 241 Р за сотку
или предложите свою цену

8 961 296-86-24

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продать? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Виктор
Частное лицо
На Авито с октября 2013
Знаком — 13,2 тысяч SOI

Подписаться на продавца

Об участке
Площадь: 11,6 сот.

Расположение
Ростовская обл., г.о. Волгодонск, садоводческое некоммерческое товарищество Дон

Описание
Продам два смежных земельных участка по 5,8 соток (оба приватизированы), координаты 1208 (47.557562, 42.049421), 1223 (47.557603, 42.048982), имеется возможность подключения газа. Цена за два, можно раздельно. До котлована 50 м, имеются соседи проживающие круглогодично

№ 3528522842 · 27 февраля в 14:49 · 695 просмотров (+8 сегодня)

Пожаловаться

Объект-аналог №1

avito.ru/volgodonsk/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot_snt_dnp_3930537349

160 000 Р
20 000 Р за сотку
или предложите свою цену

8 923 998-05-50

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продать? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Татьяна Фомина (Волгарина)
Частное лицо
На Авито с июля 2022

Подписаться на продавца

Об участке
Площадь: 8 сот.

Расположение
Ростовская обл., Волгодонск, СНТ Рассвет

Описание
Участок 8 соток, пустой, находится в собственности, подходит для строительства дачных домов, есть прописка, свет рядом. Соседи живут круглый год. Садоводство Рассвет. Находится в черте города.

№ 3930537349 · 9 марта в 21:07 · 44 просмотра (+32 сегодня)

Пожаловаться

Объект-аналог №2



avito.ru/voigodonsk/zemelnye_uchastki/uchastok_45_sot_snt_dnp_2969688298



100 000 Р

22 222 Р за сотку

8 996 886-46-80

Анонс

Частное лицо
На Авито с мая 2023

Подписаться на продавца



Об участке

Площадь: 4,5 сот.

Расположение

Ростовская обл., Волгодонск, СНТ Летний Сад

[Показать карту](#)

Описание

Продается земельный участок 4,5 сотки. Деревья, кустарники, ежевика, клубника, много малины, емкость для воды. В ухоженном состоянии. Удобная транспортная доступность.

№ 2969688298 - 3 карты в 02:09 - 675 просмотров (+22 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Объект-аналог №3

rostov.cian.ru/sale/suburban/294536669/



Недвижимость в Ростове-на-Дону > Продажа > Продажа земельных участков в Ростовской области > Волгодонск

Обновлено: 3 нед., 09:51 > 90 просмотров, 1 за сегодня

[Только на Циан](#)

Участок, 10,4 сот.

Ростовская область, Волгодонск, ул. Отдыха [На карте](#)

[В избранное](#) [Сохранить](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)



5 фото



Площадь участка
10,4 сот.

Статус участка
Садоводство

Номер в базе компании: 25840731.

Продажа участка Ростовская обл., г. Волгодонск, район - Администрация. Площадь участка 10,4 сотки, вода из скважины, газ в проекте, свет по меже. Назначение земли: садоводство. Начало застройки тихого экологически чистого района. В планах застройки магазины, парк, асфальтированные просторные улицы. 100 метров от базы Зеленый берег. Магазины и остановка общественного транспорта в шаговой доступности.

220 000 Р

[Следить за изменением цены](#)

Цена за метр: 21 154 Р/сот.

+7 909 406-60-26

Номер только для звонков, сообщения не придут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Агентство недвижимости
Наследие
Документы проверены

Ректор
Антон Красносельский

Квартал «5 элемент Асеп»
Старт продаж в Липецком районе! Квартиры от 2,7 млн рублей! Закрытый двор-парк. Школа в 100 метрах от дома.

Квартал «5 элемент Асеп»
Старт продаж в Липецком районе! Квартиры от 2,7 млн рублей. Закрытый двор-парк. Школа в 100 метрах от дома.
+7 (863) 310-07-78

Регистрация и застройщик ООО «СЭ ИМПЕСТ» ОФНО
МОСКОВСКОЕ ШАССЕ, 344002, Москва, Московская обл., город Москва на Дону
Ул. Пастухов Дача, с. Исаковское ул. д. 140/003, этаж 2, этаж 10
000. Предметная декларация на наш сайт: 000

[Перейти на сайт](#)

Циан ипотека

Один запрос в 9 банках

Объект-аналог №4