



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.
03.04.2024 г.

Выписка из отчета № 0304240337

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок: общая площадь: 1000 кв.м,
адрес: Челябинская обл., р-н Каслинский, СОТ Алиса, ул.5, уч.124, категория земель:
земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для садоводства,
кадастровый номер: 74:09:0913011:123.
Дата оценки: 03.04.2024 г.

Общая информация

Заказчик	♦ Королева Евгения Леонидовна
Правообладатель	♦ Ежов Сергей Геннадьевич
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.• 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	Челябинская обл., р-н Каслинский, СОТ Алиса, ул.5, уч.124
		общая площадь	1000 кв.м
		категория земель	земли сельскохозяйственного назначения
		разрешенное использование	для садоводства
		кадастровый номер	74:09:0913011:123
Дата оценки	◆	03.04.2024 г.	
Результаты оценки, полученные при использовании:	◆	– доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 114 360,00 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	◆	114 360,00 руб. (сто четырнадцать тысяч триста шестьдесят рублей ноль копеек)	

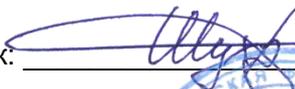


дату оценки	
-------------	--

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 03.04.2024 г. составляет:

114 360,00 руб.

(сто четырнадцать тысяч триста шестьдесят рублей ноль копеек).

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





Приложение. Расчетная таблица.

Земельный участок				
Описание объекта оценки	адрес: Челябинская обл., р-н Каслинский, СОТ Алиса, ул.5, уч.124, общая площадь: 1000 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для садоводства, кадастровый номер: 74:09:0913011:123.			
Параметры и корректировки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Информация о предложениях объектов-аналогов				
Дата предложения	Дата оценки: 03.04.2024 г.	03.04.2024 г.	03.04.2024 г.	03.04.2024 г.
Ссылка на объявление:		https://www.avito.ru/kasli/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._snt_dnp_21_41502922	https://www.avito.ru/kasli/zemelnye_uchastki/uchastok_14_sot._snt_dnp_3358647417	https://www.avito.ru/kasli/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._snt_dnp_266_7508969
Цена предложения, руб.:		70 000,00	200 000,00	250 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
Параметр: адрес	Челябинская обл., р-н Каслинский, СОТ Алиса, ул.5, уч.124	Челябинская обл., Каслинский р-н, СНТ Надежда	Челябинская обл., Каслинский р-н	Челябинская обл., Каслинский р-н, СНТ Надежда
Параметр: общая площадь, кв.м	1000	600	1400	1500
Параметр: категория земель	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения
Параметр: разрешенное использование	для садоводства	для садоводства	для садоводства	для садоводства
Корректировки				
Корректировка на уторговывание, %:		19,50	19,50	19,50
Цена после уторговывания, руб.:		56 350,00	161 000,00	201 250,00
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	1000	600	1400	1500
Цена за удельную единицу, руб.:		93,92	115,00	134,17
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:				114,36
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:				114 360,00
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:				114 360,00



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 3010181010000000964
 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 последних 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. Шухопьев/

Дата вступления в силу: «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



ПОС. ВИС. N 21/1900-015-000023
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

Страхователь: ИП Мухомов Андрей Владимирович
 Адрес: 450008, г. Челябинск, ул. Давыдова, д. 49
 ИНН/ОГРН 511236040101
 Выдан: Отделом УОЮБ: Рязань по Челябинской области в Петропавлов 21.10.2021 г. Челябинск, дата выдачи 07.06.2021 г., вид страхования: 3.1.1.01

Лицом в профессиональной деятельности № 790104100174
 Дата выдачи: 30.12.2020 г.
 Видов: 0001: 4518579 001 0001/У

Настоящим страхованием на договор обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности является имуществом: земельные участки, связанные с лесом, сельскохозяйственным производством, объектами жилищного строительства (земельные участки, строения), многоквартирные дома (в том числе) и другие здания.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщика является: незаконный отказ в предоставлении информации, необходимой для проведения оценки, а также незаконное предоставление информации, содержащей заведомо ложные сведения, повлекшее причинение вреда имуществу заказчика. Страховым случаем является также незаконное предоставление информации, содержащей заведомо ложные сведения, повлекшее причинение вреда имуществу заказчика.

Выплатой по страховому случаю является: выплата в пользу лица, которому причинен вред, в том числе в виде возмещения убытков.

Страховая сумма, руб.	Страховой тариф, %	Страховая премия, руб.
1 000 000,00	0,08	4 000,00

Порядок и сроки уплаты страховой премии определены, в том числе 2 февраля 2021 г. в соответствии с условиями договора. Формой уплаты страховой премии могут выступать денежные средства на расчетный счет.

Настоящим договором предусмотрено: факт заключения договора N 21/1900-015-000023 от 22.11.2021 г. является условием осуществления страховой ответственности.

Настоящим Договором действует с 01 декабря 2021 г. по 31 ноября 2022 г. Выплатой по Договору становится событие, описанное в п. 1.1.1. настоящего Договора, и дата наступления страхового случая в полном объеме, предусмотренном Договором.

Настоящим договором страхования предусмотрено: Договор N 21/1900-015-000023 от 22.11.2021 г. действителен, условия его исполнения являются обязательными.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	СТРАХОВАТЕЛЬ:

Полис страхования ответственности оценщика

Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	74:09:0913011:123

Сведения об основных характеристиках объекта

Номер кадастрового квартала	74:09:0913011
Дата присвоения кадастрового номера	06.06.2007
Ранее присвоенный государственный учетный номер	Данные отсутствуют
Местоположение	Челябинская область, р-н Каслинский, сот Алиса, улица 5, участок 124
Площадь, м ²	1000, Декларированная площадь
Категория земель, к которой отнесен земельный участок	Земли сельскохозяйственного назначения
Кадастровая стоимость, руб	62140
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	Данные отсутствуют
Виды разрешенного использования	Для садоводства
Статус записи об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Кадастровые номера расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости	Данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере	Данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков	Данные отсутствуют
Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения	Данные отсутствуют
Особые отметки	Данные отсутствуют
Получатель выписки	ЕЖОВ СЕРГЕЙ ГЕННАДЬЕВИЧ



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ
ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 647faeb61af1ed9cbd28787f9ab4397e
Владелец: Росреестр
Действителен: с 18.04.2023 по 11.07.2024



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ
ПОДПИСЬЮ

Сертификат: b51893c3ee4cca1b7d1164a95519f551
Владелец: Минцифры России
Действителен: с 20.03.2024 по 13.06.2025

Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	74:09:0913011:123

Сведения о зарегистрированных правах

Сведения о правах	<p>Правообладатель (правообладатели): Ежов Сергей Геннадьевич, 06.07.1973, Российская Федерация, СНИЛС 027-060-360 15, Паспорт гражданина Российской Федерации 75 18 169579 выдан 20.07.2018 ГУ МВД России по Челябинской области</p> <p>Вид, номер и дата государственной регистрации права: Собственность, 74:09:0913011:123-74/122/2024-1, 31.01.2024</p> <p>Документы-основания: Свидетельство на право собственности на землю 3206 26.11.1993</p> <p>Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права: Право на недвижимость действующее</p> <p>Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: Данные отсутствуют</p> <p>Заявленные в судебном порядке права требования: Данные отсутствуют</p> <p>Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: Данные отсутствуют</p> <p>Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: Данные отсутствуют</p>
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Не зарегистрировано

Сведения из Росреестра, предоставленные из ЕГРН для формирования документа, заверены электронной подписью Росреестра. Сам документ заверен электронной подписью Минцифры. Пересылайте документ только с файлом подписи Минцифры в формате sig. Иначе он потеряет юридическую силу



Участок 6 сот. (СНТ, ДНП)

70 000 ₽

11 667 ₽ за сотку
или [предложите свою цену](#)

Без звонков
Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Таша
Агентство
На Авито с мая 2020



Об участке

Площадь: 6 сот.

Расположение

Челябинская обл., Каслинский р-н, Касли

[Показать карту](#) ▾

Описание

Сад Надежда

№ 2141502922 · 15 марта в 14:30 · 836 просмотров (+2 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Сообщения



Участок 14 сот. (СНТ, ДНП)

200 000 ₽

14 286 ₽ за сотку



8 901 946-92-96

Анна
Частное лицо
На Авито с января 2017



Об участке

Площадь: 14 сот.

Расположение

Челябинская обл., Каслинский р-н, Касли

[Показать карту](#)

Описание

Земельный участок для сада, дачи

№ 3358647417 · 6 марта в 09:45 · 282 просмотра (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Сообщения



Участок 15 сот. (СНТ, ДНП)

250 000 ₽

16 667 ₽ за сотку
или [предложите свою цену](#)

- Добавить в избранное
- Сравнить
- Добавить заметку

8 958 755-52-76

Написать сообщение



марина
 Частное лицо
 На Авито с марта 2013
 Эковклад: -46 кг CO₂

8 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 15 сот.

Расположение

Челябинская обл., Каслинский р-н, Касли

[Показать карту](#)

Описание

Садовый участок на центральной улице, два озера Иртяш и малые Касли в шаговой доступности. На участке яблони, груши, малина, вишня. Соседи проживают круглогодично. Столб для подключения электричества на краю участка. СНТ Надежда. Отличное место для строительства. Остановка общественного транспорта не далеко. 15 мин. до Озерска, 5 мин. до г. Касли. Один собственник, документы с госрегистрацией. Земли г. Касли возможно перевести в ИЖС. Торг ...

№ 2667508969 · вчера в 15:16 · 250 просмотров (+0 сегодня)

Пожаловаться

Сообщения

