



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.
31.01.2024 г.

Выписка из отчета № 3101242608

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок: общая площадь: 1200 кв.м, доля в праве: 1/5, адрес: Оренбургская обл., Илекский р-н, Нижнеозернинский с/с, с Нижнеозерное, ул. Новоселов, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, кадастровый номер: 56:12:0701001:1398.
Дата оценки: 31.01.2024 г.

Общая информация

Заказчик	♦ Королева Евгения Леонидовна
Правообладатель	♦ Янкина Зулейха Зявитовна
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	Оренбургская обл., Илекский р-н, Нижнеозернинский с/с, с Нижнеозерное, ул. Новоселов
		общая площадь	1200 кв.м
		категория земель	земли населенных пунктов
		разрешенное использование	для индивидуального жилищного строительства
		кадастровый номер	56:12:0701001:1398
		доля в праве	1/5
Дата оценки	♦	31.01.2024 г.	
Результаты оценки, полученные при использовании:	♦	– доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 355 752,00 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 дату оценки	♦ 355 752,00 руб. (триста пятьдесят пять тысяч семьсот пятьдесят два рубля ноль копеек)
Итоговая рыночная стоимость 1/5 доли в праве на объект оценки	♦ 71 150,40 руб. (семьдесят одна тысяча сто пятьдесят рублей сорок копеек)

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 31.01.2024 г. составляет:

355 752,00 руб.
(триста пятьдесят пять тысяч семьсот пятьдесят два рубля ноль копеек),

включая стоимость 1/5 доли в праве на объект оценки:

71 150,40 руб.
(семьдесят одна тысяча сто пятьдесят рублей сорок копеек).

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





Приложение. Расчетная таблица.

Земельный участок					
Описание объекта оценки	Земельный участок: адрес: Оренбургская обл., Илекский р-н, Нижнеозернинский с/с, с Нижнеозерное, ул. Новоселов, общая площадь: 1200 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, кадастровый номер: 56:12:0701001:1398, доля в праве: 1/5.				
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: 31.01.2024 г.	31.01.2024 г.	31.01.2024 г.	31.01.2024 г.	31.01.2024 г.
Ссылка на объявление:		https://www.avito.ru/krasnoholm/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_2356981121	https://www.avito.ru/krasnoholm/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_3545479999	https://orenburg.cian.ru/sale/suburban/288457836/	https://www.avito.ru/soliletsk/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot_izhs_3103972253
Цена предложения, руб.:		300 000,00	350 000,00	350 000,00	400 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки					
Параметр: адрес	Оренбургская обл., Илекский р-н, Нижнеозернинский с/с, с Нижнеозерное, ул. Новоселов	Оренбургская обл., гор.округ Оренбург, с Краснохолм	Оренбургская обл., гор.округ Оренбург, с Городище, Спасская ул.	Оренбургская обл., пос. Новосергиевка, ул. Севастопольская	Оренбургская обл., пос. Первомайский, ул.Садовая, 47А
Параметр: общая площадь, кв.м	1200	1000	1000	1000	1100
Параметр: категория земель	земли населенных пунктов	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	для индивидуального жилищного строительства
Корректировки					
Корректировка на уторговывание, %:		12,20	12,20	12,20	12,20
Цена после уторговывания, руб.:		263 400,00	307 300,00	307 300,00	351 200,00
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	1200	1000	1000	1000	1100
Цена за удельную единицу, руб.:		263,40	307,30	307,30	319,27
Параметры, корректируемые по каждому объекту-аналогу в %					
Корректировка на местоположение		-2,00	-2,00	0,00	0,00
Итоговая корректировка в % на каждый аналог:		-2,00	-2,00	0,00	0,00
Цена за удельную единицу после процентной корректировки, руб.:		258,13	301,15	307,30	319,27
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:					296,46
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:					355 752,00
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:					355 752,00



Публичная кадастровая карта России на 30.01.2024

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

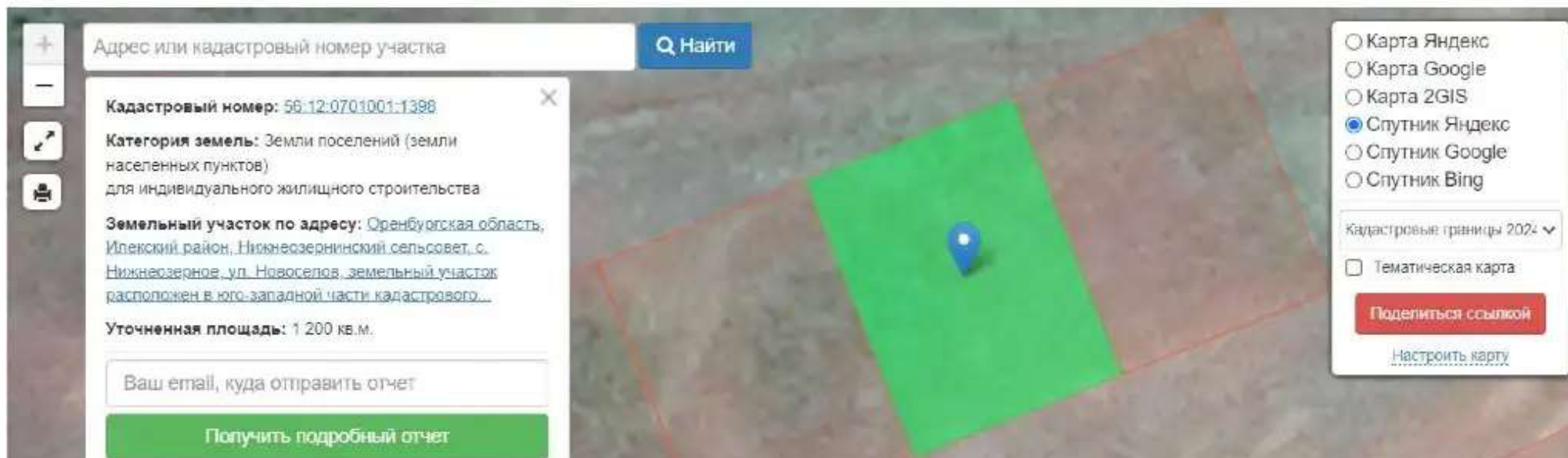


Фото №1. Общий вид участка со спутника на публичной кадастровой карте



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


Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Уральскому федеральному округу
полное наименование органа регистрации прав

27.12.2023г.

№ КУВИ-001/2023-291710165

На основании запроса от 26.12.2023, поступившего на рассмотрение 26.12.2023, сообщаем, что правообладателю Янкина Зулейха Зявитовна; дата рождения: 26.12.1998; Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 5318 № 896354 от 05.02.2019 выдан: УМВД РОССИИ ПО ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ; СНИЛС: 171-123-402 13; адрес места жительства или места пребывания: 461361, Оренбургская область, р-н. Илекский, с. Нижнеозерное, ул. Сапожникова, д. 3., в период с 01.01.2020 по 26.12.2023 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1	1.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	56:12:0701001:1398
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	для индивидуального жилищного строительства
		Местоположение:	Оренбургская область, Илекский район, Нижнеозернинский сельсовет, с. Нижнеозерное, ул. Новоселов, земельный участок расположен в юго-западной части кадастрового квартала 56:12:0701001
		Площадь:	1200 +/- 24
	1.2	вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность 1/5
		дата государственной регистрации:	21.02.2013
		номер государственной регистрации:	56-56-17/004/2013-049
		основание государственной регистрации:	Постановление администрации Илекского района Оренбургской области, № 1063-п, выдан 21.11.2012
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	1.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
2	2.1	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	56:12:0701001:1586
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Местоположение:	Оренбургская область, Илекский район, село Нижнеозерное, улица Сапожникова, дом 3
		Площадь:	90.7
	2.2	вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность 1/5
		дата государственной регистрации:	20.01.2014
		номер государственной регистрации:	56-56-17/002/2014-105

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
		инициалы, фамилия
Сертификат: 00BB036B7401CB38D2B357AACDC8425108 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 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. Мачедона/	 М.П. _____ /К.В. Шуховаев/

Дата: 29.09.2023 г. Полис «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 Вячеславич
Адрес: 454006, г. Челябинск, ул. Заводная, д. 49
Телефон: 7312 38 064900
Выдан: Челябинск, УРФСР, Россия по Челябинской области в Центральном р-не г. Челябинска, дата выдачи: 07.06.2023 г., код подразделения: 2401058

Договор в профессиональной перепечатке № 743100109174
Дата выдачи: 30.04.2020 г.
Выдан (подп.): ОУББОУ ВО «СБЭГУ»

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 приобретения ущерба заготовителю, заказчику/получателю, договору на проведение оценки, и (или) третьим лицам.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщика является умышленный акт или случайное событие, повлекшее возникновение ущерба, связанного с риском ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности, в результате нарушения требований федерального стандарта оценки стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент проведения оценки.

Выплатой/рефактом: является по договору на проведение оценки и/или третьим лицам, которым причинен ущерб. Страхователь при осуществлении выплаты 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 22.11.2023 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

Настоящий Полис действует с 01 декабря 2023г. 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 Страховщика.

Настоящий чистый изданный Полис во вступил в силу.
Договор N 211906-035-000025 от 22.11.2023 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

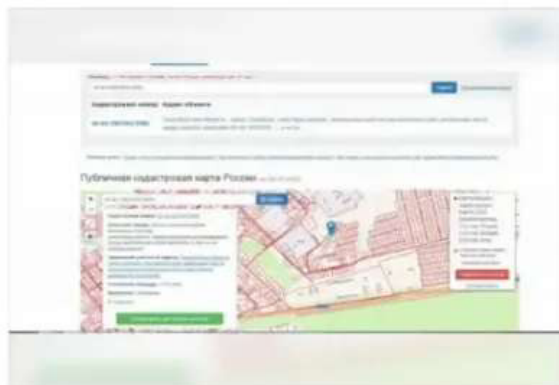
СТРАХОВЩИК: М.П. [Подпись] / А.Р. Мамсолов	СТРАХОВАТЕЛЬ:
---	-------------------

Дата выдачи документа: 22 ноября 2023 г.

Полис страхования ответственности оценщика



avito.ru/krasnoholm/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_2356981121



300 000 Р

30 000 Р за сотку
или предложите свою цену

8 905 883-45-84

Написать сообщение

Отправит в 1 течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продавец?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Александр

Частное лицо
На Авито с октября 2014



2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 10 сот.

Расположение

Оренбургская обл., г.о. Оренбург, с. Краснохолм

Показать карту

Описание

Продам земельный участок 10 сот. в с. Краснохолм для индивидуальной жилой застройки (ИЖЗ)

№ 2356981121 · 8 января в 13:15 · 185 просмотров (+0 сегодня)

Пожаловаться

Объект-аналог №1

avito.ru/krasnoholm/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_3545479999



350 000 Р

35 000 Р за сотку

8 906 838-59-39

ООО «ВЕКТОР М К»

Агентство

Рейтинг продавца

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Ирина

Об участке

Площадь: 10 сот.

Расстояние до центра города: 16 км

Расположение

Оренбургская обл., г.о. Оренбург, с. Городище, Спасская ул.

Показать карту

Описание

Продам земельный участок 10 соток, под постройку жилого дома, в с. Городище, ул. Спасская, (57 км. от Оренбурга) кадастровый номер 56:44:1101001:3500. Участок правильной формы с отличным расположением. По границе участка газ, свет.

В селе есть школа, детский сад, магазины, поликлиника, аптеки, почта, церковь. Красивая природа, чистый воздух. Хороший отдых от городской суеты. Маршрутные такси ходят 4 раза в день до Оренбурга и обратно. Прописка Оренбург, Ленинский район.

Продажа от собственника. Юридическое сопровождение. Торги!!!

Звоните!!!

№ 3545479999 · 13 января в 17:36 · 139 просмотров (+0 сегодня)

Пожаловаться

Объект-аналог №2



orenburg.cian.ru/sale/suburban/288457836/



Сравнение Сообщения Избранное Любимые Мое дом

Разместить объявление

Аренда Продажа Новостройки Строительство Коммерческая Ипотека Сервисы

Недвижимость в Оренбурге > Продажа > Продажа земельных участков в Оренбургской области
Объявление № 11 от 12.11.2018 153 просмотра (1 за сегодня)

Участок, 10 сот.

Оренбургская область, Новосергиевка поселок На карте

В избранное Поделиться



Площадь участка 10 сот.

Статус участка ИЖС

Большой выровненный участок для строительства. Коммуникации и удобства по границе участка.

350 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

История: 339 500

Цена за метр 35 000 Р/сот.

+7 961 912-79-61

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Собственник ID 103423937



Hyundai Grand Starex, I 2014.

Объект-аналог №3

avito.ru/sol-iletsk/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot_izhs_3103972253



400 000 Р

36 364 Р за сотку

8 986 780-75-90

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продать?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Агентство недвижимости "Городская Среда"
Агентство На Авито с марта 2012
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо: Набатчиков Алексей

Об участке

Площадь: 11 сот.

Расстояние до центра города: 36 км

Расположение

Первомайский поссовет

Показать карту

Описание

Продается участок в п.Первомайский ул.Садовая 47А

Участок правильной геометрической формы.

Идеально расположен на первой линии рядом с проезжей частью.

Неподалеку от участка расположен пруд.

есть вариант приобрести дополнительно еще 6 соток вместе с домом (подробности по телефону)

№ 3103972253 28 января в 03:24 1163 просмотра (1*2 сегодня)

Показать фото

Объект-аналог №4