



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.
14.03.2024 г.

Выписка из отчета №1403241446

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок: адрес: обл. Волгоградская, р-н Иловлинский, территория Иловлинского городского поселения, общая площадь: 864000 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 34:08:120103:229, доля в праве: 1/20.

Дата оценки: 14.03.2024 г.

Общая информация

Заказчик	♦ Королева Евгения Леонидовна
Правообладатель	♦ Потибенко Галина Юрьевна
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.



	<ul style="list-style-type: none"> • Высшее техническое образование, окончил Челябинскую государственную агроинженерную академию, квалификация – инженер. • 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 СЭСИС № 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	обл. Волгоградская, р-н Иловлинский, территория Иловлинского городского поселения
		общая площадь	864000 кв.м
		категория земель	земли сельскохозяйственного назначения
		разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства
		кадастровый номер	34:08:120103:229
		доля в праве	1/20
Дата оценки	♦	14.03.2024 г.	
Результаты оценки, полученные при использовании:	♦	– доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 1 114 560,00 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	♦ 1 114 560,00 руб. (один миллион сто четырнадцать тысяч пятьсот шестьдесят рублей ноль копеек)
Итоговая рыночная стоимость 1/ 20 доли в праве на объект оценки	♦ 55 728,00руб. (пятьдесят пять тысяч семьсот двадцать восемь рублей ноль копеек)

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 14.03.2024 г. составляет:

1 114 560,00 руб.
(один миллион сто четырнадцать тысяч пятьсот шестьдесят рублей ноль копеек),

включая стоимость 1/ 20 доли в праве на объект оценки:

55 728,00 руб.
(пятьдесят пять тысяч семьсот двадцать восемь рублей ноль копеек)

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





Приложение. Расчетная таблица.

Земельный участок				
Описание объекта оценки	Земельный участок: адрес: обл. Волгоградская, р-н Иловлинский, территория Иловлинского городского поселения, общая площадь: 864000 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 34:08:120103:229, доля в праве: 1/20.			
Параметры и корректировки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Информация о предложениях объектов-аналогов				
Дата предложения	Дата оценки: 14.03.2024 г.	28.02.2024 г.	13.03.2024 г.	14.03.2024 г.
Ссылка на объявление:		https://www.avito.ru/ilovlya/zemelnye_uchastki/uchastok_15_ga_snt_dnp_3536836345	https://www.avito.ru/kalach-na-donu/zemelnye_uchastki/uchastok_1703_ga_snt_dnp_3040974234	https://www.avito.ru/zaplavnoe/zemelnye_uchastki/uchastok_11_ga_snt_dnp_405793479
Телефон продавца:		89176407741	89585994773	89104865989
Цена предложения, руб.:		300 000,00	360 000,00	175 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
Параметр: адрес	обл. Волгоградская, р-н Иловлинский, территория Иловлинского городского поселения	Волгоградская обл., Иловлинский р-н, Медведевское сельское поселение, хутор Медведев	Волгоградская обл., Городищенский р-н, Песковатское сельское поселение	Волгоградская обл., Среднеахтубинский р-н, Красное сельское поселение
Параметр: общая площадь, кв.м	864000	150000	170300	110000
Параметр: категория земель	земли сельскохозяйствен ного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения
Параметр: разрешенное использование	Для сельскохозяйствен ного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
Параметр: доля в праве	1/20	100	100	100
Корректировки				
Корректировка на уторговывание, %:		32,00	32,00	32,00
Цена после уторговывания, руб.:		204 000,00	244 800,00	119 000,00
Удельные единицы	864000	150000	170300	110000



по параметру общая площадь, кв.м				
Цена за удельную единицу, руб.:		1,36	1,44	1,08
			Средняя стоимость удельной единицы, руб.:	1,29
			Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:	1 114 560,00
			Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:	1,29



Выписка из отчета. Фототаблица.



Фото №1. Общий вид



Фото №2. Общий вид



Фото №3. Общий вид



Лист 3

3.2	вид права, дата в праве	Общая долевая собственность, дата в праве 1/29
	дата государственной регистрации	24.06.2011
	номер государственной регистрации	34-34/19/010/2011-996
	основание государственной регистрации	Договор аренды земельных долей, кадастр 02.06.2011
	дата государственной регистрации прекращения права:	никакие отсутствуют
3.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
	3.3.1 вид	Аренда
	номер государственной регистрации:	34-34/19/010/2009-281
	Кадастровый номер	Земельный участок
4	4.1 Вид объекта недвижимости:	34-08/12/01/2011-229
	Кадастровый номер	никакие отсутствуют
	Назначение объекта недвижимости:	Для сельскохозяйственного назначения
	Вид разрешенного использования объекта недвижимости:	Для сельскохозяйственного назначения в границах
	Местонахождение:	оба: Волгоградская, р-н Исаковский, территория Исаковского городского поселения
	Планировка	864900
4.2	вид права, дата в праве	Общая долевая собственность, дата в праве 1/29
	дата государственной регистрации	24.06.2011
	номер государственной регистрации	34-34/19/010/2011-996
	основание государственной регистрации	Договор аренды земельных долей, кадастр 02.06.2011
	дата государственной регистрации прекращения права:	никакие отсутствуют
4.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
	4.3.1 вид	Аренда
	номер государственной регистрации:	34-34/19/010/2009-281
	Вид объекта недвижимости	Земельный участок
5.1	Кадастровый номер	34-08/12/01/2011-229
	Назначение объекта недвижимости:	никакие отсутствуют
	Вид разрешенного использования объекта недвижимости:	Для сельскохозяйственного назначения
	Местонахождение:	оба: Волгоградская, р-н Исаковский, территория Исаковского городского поселения
	Планировка	316900

ИНСТИТУТ ЭКСПЕРТИЗЫ, ДИАГНОСТИКИ И РЕСТАВРАЦИИ

 ДИСТРИКТОМ ОБЩЕСТВЕННОГО ОБЩЕСТВА
 Волгоградская область, город Исаковский
 ул. Гайдара, д. 7, кв. 2
 ИНН 34-01-0100014-281

Выписка из ЕГРН

Лист 4

5.2	вид права, дата в праве	Общая долевая собственность, дата в праве 1/29
	дата государственной регистрации	24.06.2011
	номер государственной регистрации	34-34/19/010/2011-997
	основание государственной регистрации	Договор аренды земельных долей, кадастр 02.06.2011
	дата государственной регистрации прекращения права:	никакие отсутствуют
5.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
	5.3.1 вид	Аренда
	номер государственной регистрации:	34-34/19/010/2009-281
	Кадастровый номер	Земельный участок
6	6.1 Вид объекта недвижимости:	34-08/12/02/2011-171
	Кадастровый номер	никакие отсутствуют
	Назначение объекта недвижимости:	для жилищного назначения в границах территории
	Вид разрешенного использования объекта недвижимости:	оба: Волгоградская, р-н Исаковский, ул. Исаева, д. 3, литера А.
	Местонахождение:	
	Планировка	936-1-21
6.2	вид права, дата в праве	Собственность
	дата государственной регистрации	24.06.2011
	номер государственной регистрации	34-34/19/010/2011-994
	основание государственной регистрации	Договор аренды земельного участка и земельного участка, кадастр 02.06.2011
	дата государственной регистрации прекращения права:	02.12.2023
6.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	по арендаторам
7	7.1 Вид объекта недвижимости:	Помещение
	Кадастровый номер	34-08/12/03/01-5531
	Назначение объекта недвижимости:	Жилое
	Вид разрешенного использования объекта недвижимости:	жилое
	Адрес:	оба: Волгоградская, р-н Исаковский, ул. Исаева, д. 3, литера А, п. 2
	Планировка	35-5
7.2	вид права, дата в праве	Собственность
	дата государственной регистрации	17.12.2014
	номер государственной регистрации	34-34/19/010/2014-281

ИНСТИТУТ ЭКСПЕРТИЗЫ, ДИАГНОСТИКИ И РЕСТАВРАЦИИ

 ДИСТРИКТОМ ОБЩЕСТВЕННОГО ОБЩЕСТВА
 Волгоградская область, город Исаковский
 ул. Гайдара, д. 7, кв. 2
 ИНН 34-01-0100014-281

Выписка из ЕГРН



Лист 5

	количество государственной регистрации:	Договор на перевод и перевод объектов (земель и собственности граждан (физлиц)), № 862, выдан 08.02.1993
	дата государственной регистрации прекращения права:	02.12.2022
8	8.1	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:
	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
	Кадастровый номер:	34-08-120202-9647
	Наименование объекта недвижимости:	Жилые
	Вид разрешенного использования объекта недвижимости:	жилая
	Местонахождение:	Россия, Волгоградская обл., Иловлинский район, рпг Иловля, ул. Котель, дом №12
	Планировка:	0/3
	вид права, дата в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	24.06.2011
	номер государственной регистрации:	34-34-170901-2011-993
	количество государственной регистрации:	Договор аренды жилого дома и земельного участка, выдан 02.06.2011
	дата государственной регистрации прекращения права:	02.12.2022
	8.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:
	Получатель залогов:	по залогу истребовано
9		Корголан Евгения Викторовна

Выписка подготовлена в соответствии с требованиями Федерального закона от 02.12.2022 № 390-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» и Федерального закона от 02.12.2022 № 390-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».



Выписка из ЕГРН



**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 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 последней 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» сентября 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.

<p>СТРАХОВЩИК:</p>  <p>М.П. _____ /А.Р. Мамедова/</p>	<p>СТРАХОВАТЕЛЬ:</p>  <p>М.П. _____ /К.В. Шухопцев/</p>
---	--

Дата выдачи: «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 221906-015-000023
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

Страхователь: Школа №103 г. Челябинск
Адрес: 450006, г. Челябинск, ул. Дзержинск д. 49
Высший орган: УОИИР РСО на Челябинской области в Петропавловском районе, Челябинская область, дата принятия 07.06.2013 г., №103/03
Лицом в страховании является: Давыд Андрей Александрович, паспорт 50-01/00174
Возраст (лет): 48 (609) 80 (94) 07/8

Объемом страхования не подлежат обязательства страхователя ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности в отношении имущества, движимого, недвижимого, а также государственного имущества (земельных участков, зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, объектов культурного наследия), а также в отношении имущества, принадлежащего на праве собственности, праве хозяйственного ведения, праве оперативного управления, праве залога, праве собственности на имущество, в том числе в отношении имущества, находящегося в залоге.

Выплата производится в пользу лица, указанного в страховом полисе, а также в пользу лица, указанного в полисе, если иное не предусмотрено условиями страхования.

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

Порядок и сроки уплаты страховой премии установленной, в течение 3 рабочих дней с момента наступления страхового случая.
Фирма уплатила страховую премию путем перечисления денежных средств на счет.

Исполнен (полн) (частично) (не исполнен) факт заключения договора N 221906-015-000023 от 22.11.2023 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

Настоящий Полис аннулируется 01 декабря 2024 г. по 30 ноября 2024 г.
Настоящий Полис становится недействительным с 01.12.2023 г. по 30.11.2023 г. включительно и действующим с 01.12.2023 г. по 30.11.2024 г. включительно.

Настоящий Полис заключен в соответствии с условиями страхования, указанными в полисе.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
А.П. Малегина	
<small>Школа №103 г. Челябинск</small>	<small>И.И.И.И.</small>

Полис страхования ответственности оценщика



Участок 15 га (СНТ, ДНП)

Добавить описание Добавить фото Добавить видео



Об участке

Площадь: 1500 сот

Расстояние до центра города: 21 км

Расположение

Волгодонский обл., Волгодонский р-н, Мещинское сельское поселение, с/пос. Мещинское

Скрыть карту



300 000 Р

300 Р за сотку

8 917 840-77-41

Ипотека

Частный дом
по закону от 2013

Удобный планировки

Полностью готовый



Объект-аналог №1

Об участке

Площадь: 1500 сот

Расстояние до центра города: 21 км

Расположение

Волгодонский обл., Волгодонский р-н, Мещинское сельское поселение, с/пос. Мещинское

Скрыть карту

Описание

Участок находится рядом с дорогой. Рядом электроподстанция. Подходит для дачи и содержания дачного участка.

№ 003000301, 28 февраля 19:50 - 02 февраля 19:50

Позвоните

300 000 Р

300 Р за сотку

8 917 840-77-41

Ипотека

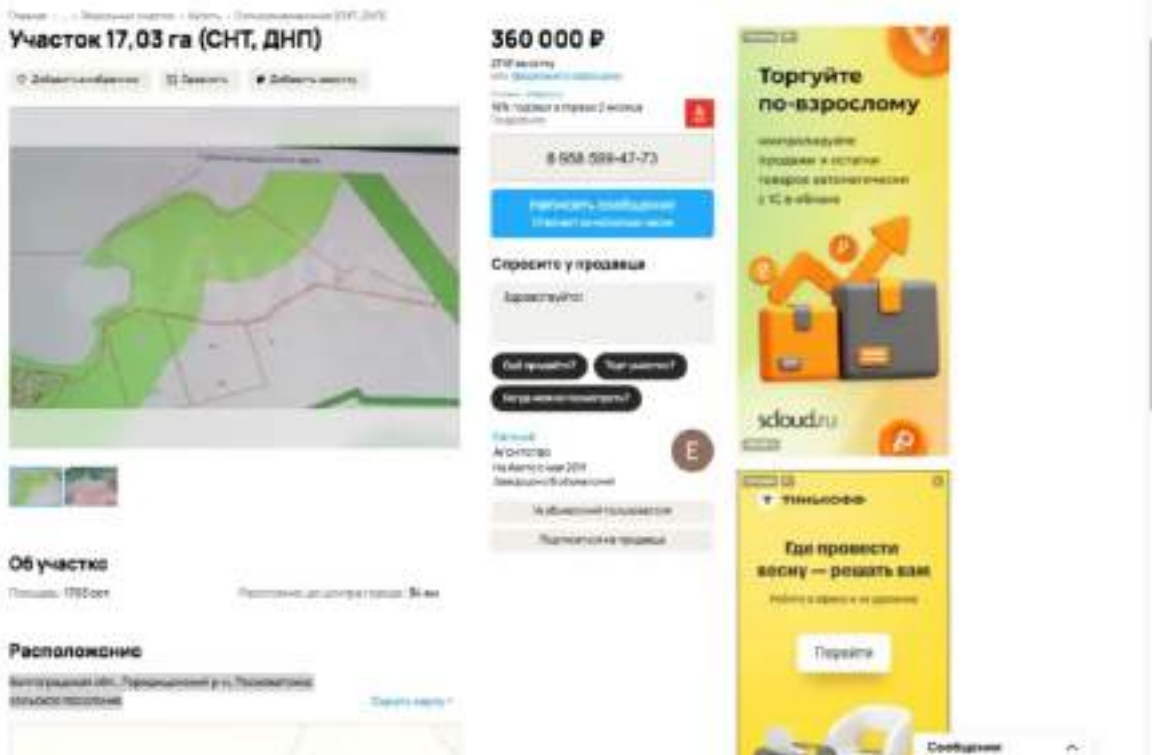
Частный дом
по закону от 2013

Удобный планировки

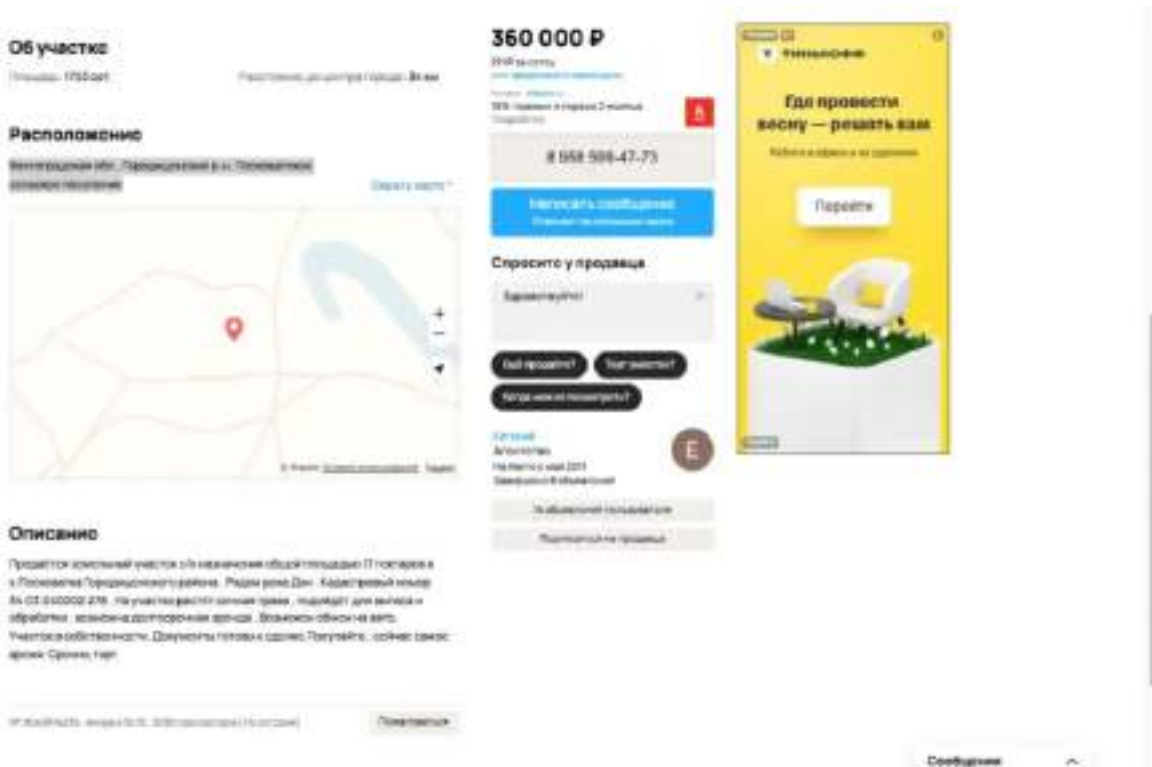
Полностью готовый



Объект-аналог №1



Объект-аналог №2



Объект-аналог №2



Участок 11 га (СНТ, ДНП)

Добровольский | Земельный кадастр | Земельный кадастр



Об участке
Площадь: 110 000 кв. м | Расположение: добровольский район

Расположение
Волгодонский обл., Среднеахтырский р-н, Крайнее сельское поселение

175 000 Р
100 ₽ за сутки

8 010 486-55-80

10 000 руб.
Автомат
На место аварии ДПС
Помощь на дороге

Позвоните на горячую

Это место приносит удачу



Зарядить онлайн

Avto

Тинькофф

Оформите в Тинькофф

Оформить

30%


Сообщение

Объект-аналог №3

Участок 11 га

Площадь: 110 000 кв. м | Расположение: добровольский район

Расположение
Волгодонский обл., Среднеахтырский р-н, Крайнее сельское поселение



Описание
11 га
Волгодонский обл., Среднеахтырский р-н, Крайнее сельское поселение в 426 км по направлению на восток от п.г.т. Канюки
Кадастровый номер: 74-28-150004-0018
Обременения:
Земля изъята из оборота и исключена из государственного реестра недвижимости для сельскохозяйственного производства.

17 000 000 руб. | 27 000 руб. в год | 100 руб. за сутки | 100 руб. за сутки

Позвоните на горячую

Положите объявление

175 000 Р
100 ₽ за сутки

8 010 486-55-80

10 000 руб.
Автомат
На место аварии ДПС
Помощь на дороге

Позвоните на горячую

Тинькофф

Выплаты по ОСАГО за 1 день

30%

Сообщение

Объект-аналог №3