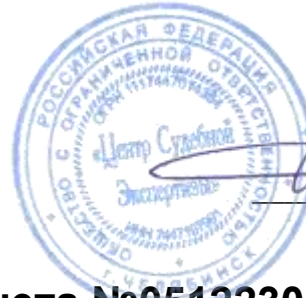




ООО «ЦЕНТР СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ»
454014, г. Челябинск, ул. Ворошилова, д. 35, оф. 3-1
8 (800) 550-10-92 | www.cse7.ru | e-mail: expertall@mail.ru
ОГРН 1117447014354 ИНН 7447197991 КПП 745101001
р/с 40702810938130000049 в Филиале «Екатеринбургский» АО
«АЛЬФАБАНК» г. Екатеринбург, БИК 046577964, к/с 30101810100000000964



Утверждаю, директор

Шуховцев К.В.
05.12.2023 г.

Выписка из отчета №0512230273

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок: адрес: Саратовская область, р-н Хвалынский, садоводческое товарищество "Электрон-2" на землях совхоза "Черемшанский", общая площадь: 720 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для ведения садоводства, кадастровый номер: 64:37:060705:37.

Дата оценки: 05.12.2023 г.

Общая информация

Заказчик	◆ Кайзер Оксана Викторовна
Правообладатель	◆ Талалов Василий Владимирович
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 государственную агроинженерную академию, квалификация – инженер.



	<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.
--	--

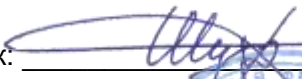
Основные факты и выводы

Объект оценки	◆	Наименование параметра	Значение параметра
		Земельный участок	
		адрес	Саратовская область, р-н Хвалынский, садоводческое товарищество "Электрон-2" на землях совхоза "Черемшанский"
		общая площадь	720 кв.м
		категория земель	земли сельскохозяйственного назначения
		разрешенное использование	Для ведения садоводства
		кадастровый номер	64:37:060705:37
Дата оценки	◆ 05.12.2023 г.		
Результаты оценки, полученные при использовании:	◆ – доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 215 517,60 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	◆ 215 517,60 руб. (двести пятнадцать тысяч пятьсот семнадцать рублей шестьдесят копеек)		



Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 05.12.2023 г. составляет:

215 517,60 руб.
(двести пятнадцать тысяч пятьсот семнадцать рублей шестьдесят копеек)

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





Приложение. Расчетная таблица.

Земельный участок				
Описание объекта оценки	Земельный участок: адрес: Саратовская область, р-н Хвалынский, садоводческое товарищество "Электрон-2" на землях совхоза "Черемшанский", общая площадь: 720 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для ведения садоводства, кадастровый номер: 64:37:060705:37.			
Параметры и корректировки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Информация о предложениях объектов-аналогов				
Дата предложения	Дата оценки: 05.12.2023 г.	16.11.2023 г.	08.11.2023 г.	11.11.2023 г.
Ссылка на объявление:		https://www.avito.ru/hvalynsk/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._snt_dnp_2611620535	https://www.avito.ru/balakovo/zemelnye_uchastki/uchastok_43_sot._snt_dnp_1656602461	https://www.avito.ru/balakovo/zemelnye_uchastki/uchastok_55_sot._snt_dnp_3424416877
Цена предложения, руб.:		500 000,00	100 000,00	250 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
Параметр: адрес	Саратовская область, р-н Хвалынский, садоводческое товарищество "Электрон-2" на землях совхоза "Черемшанский"	Саратовская область, Хвалынский р-н, Хвалынк, Лесная ул.	Саратовская область, Балаковский р-н, Натальинское муниципальное образование, СНТ имени Мичурина	Саратовская область, Балаковский р-н, Натальинское муниципальное образование, ТСН имени Мичурина
Параметр: общая площадь, кв.м	720	1500	430	550
Параметр: категория земель	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения
Параметр: разрешенное использование	Для ведения садоводства	-	-	-
Корректировки				
Корректировка на уторговывание, %:		12,00	12,00	12,00
Цена после уторговывания, руб.:		440 000,00	88 000,00	220 000,00
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	720	1500	430	550
Цена за удельную единицу, руб.:		293,33	204,65	400,00
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:				299,33
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:				215 517,60
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:				299,33



УТВЕРЖДЕНА
приказом ФНС России от
16.04.2015
№ ММВ-7-14/153@

Форма по КНД 1122003

**Выписка из Единого государственного реестра налогоплательщиков
в отношении физического лица
по состоянию на 18.09.2023**

18.09.2023
(дата формирования выписки)

№ 829435

ТАЛАЛОВ ВАСИЛИЙ ВЛАДИМИРОВИЧ
(фамилия, имя, отчество)

6	4	4	8	0	0	0	0	0	4	2	5
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

(идентификационный номер налогоплательщика)

Сведения о физическом лице

1	Фамилия, имя, отчество	ТАЛАЛОВ ВАСИЛИЙ ВЛАДИМИРОВИЧ
2	ИНН	64480000425
3	СНИЛС	068-344-939 99
4	Дата рождения	20.02.1946
5	Место рождения	НЕТ, САРАТОВСКОЙ ОБЛАСТИ; Г.ХВАЛЫНСК
6	Пол	мужской
7	Гражданство	РОССИЯ
8	Адрес места жительства (места пребывания при отсутствии на территории Российской Федерации места жительства)	412781, РОССИЯ, Саратовская обл, г Хвалынский, ул Волжская, 20,
Данные документа, удостоверяющего личность		
9	Вид документа	Паспорт гражданина Российской Федерации
10	Серия и номер документа	63 04 058231
11	Дата выдачи документа	15.07.2003
12	Наименование органа выдавшего документ	ОВД ХВАЛЫНСКОГО Р-НА САРАТОВСКОЙ ОБЛ.
13	Код подразделения выдавшего документ	642-045

Сведения о постановке физического лица в налоговом органе по месту жительства (пребывания)

14	Наименование и код налогового органа, в котором осуществлена постановка на учет	Межрайонная ИФНС России № 2 по Саратовской области, код: 6439
15	Дата постановки на учет	20.09.2021
16	Основание постановки на учет	Учет ФЛ в НО по МЖ в связи с приемом его учетного дела из другого НО при изм. границ территории, подведомственной НО.
17	Серия, номер свидетельства о постановке на учет в налоговом органе	64 000369818, 04-DEC-01
18	Код территории муниципального образования по справочнику ОКТМО по адресу места жительства ФЛ	63649101

Сведения о постановке на учет физического лица в налоговом органе по месту нахождения принадлежащего ему недвижимого имущества (в том числе земельных участков)

1		
19	Наименование и код налогового органа, в котором осуществлена постановка на учет	Межрайонная ИФНС России № 2 по Саратовской области, код: 6439
20	Дата постановки на учет ФЛ в налоговом органе	20.09.2021
2		
21	Наименование и код налогового органа, в котором осуществлена постановка на учет	Межрайонная ИФНС России № 2 по Саратовской области, код: 6439
22	Дата постановки на учет ФЛ в налоговом органе	20.09.2021
Сведения о принадлежащих физическому лицу объектах недвижимого имущества (в том числе земельные участки)		



<i>Сведения об объекте недвижимого имущества</i>		
23	Наименование объекта	Объект ИЖС
24	Вид объекта	Жилые дома
25	Назначение объекта	1
26	Назначение объекта (текстом)	жилое
27	Кадастровый номер	64.49.020318.53
28	Код по ОКТМО территории муниципального образования по месту нахождения объекта	63649101
29	Адрес места нахождения (текстом)	,САРАТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ,,г.Хвалынский,ул. Волжская,20,,
30	Номер строения (сооружения)	20
31	Признак многоквартирного дома	0
32	Площадь (протяженность)	94.8
33	Единица измерения	Квадратный метр
34	Год ввода в эксплуатацию	2019-05-27
35	Материал наружных стен	Кирпичные
36	Этажность	1
37	Кадастровая стоимость, руб	1632256.79
38	Дата утверждения кадастровой стоимости	01.01.2021
<i>Сведения о регистрации права объекта недвижимого имущества</i>		
39	Наименование вида права	Собственность
40	Размер доли в праве (числитель)	1
41	Размер доли в праве (знаменатель)	1
42	Размер доли в праве (текстом)	1
43	Дата права	27.05.2019
44	Номер регистрации права	64.49.020318.53-64/007/2019-1
<i>Реквизиты правоустанавливающего документа</i>		
2.1		
45	Наименование правоустанавливающего документа	Свидетельство на право собственности на землю
46	Номер правоустанавливающего документа	2082
47	Дата правоустанавливающего документа	20.05.1994
3		
48	Наименование и код налогового органа, в котором осуществлена постановка на учет	Межрайонная ИФНС России № 2 по Саратовской области, код: 6439
49	Дата постановки на учет ФЛ в налоговом органе	20.09.2021
<i>Сведения о принадлежащих физическому лицу объектах недвижимого имущества (в том числе земельные участки)</i>		
Сведения о земельном участке		
50	Кадастровый номер	64.37.060705.37
51	Категория земли	ЗЕМЛИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ
52	Вид разрешенного использования	Для ведения гражданами садоводства и огородничества
53	Код территории муниципального образования по справочнику ОКТМО по месту нахождения объекта	63649101
54	Адрес места нахождения земельного участка или описание его местоположения (текстом)	412785, РОССИЯ, Саратовская обл, , г Хвалынский, , садоводческое товарищество "Электрон-2" на землях совхоза "Черемшанский", . . .
55	Площадь	720
56	Единица измерения	Квадратный метр
57	Кадастровая стоимость, руб	139038.68
58	Дата утверждения кадастровой стоимости	01.01.2023
<i>Сведения о регистрации права объекта земельного участка</i>		
59	Наименование вида права	Собственность
60	Размер доли в праве (числитель)	1
61	Размер доли в праве (знаменатель)	1
62	Размер доли в праве (текстом)	1
63	Дата права	25.05.1995
4		
64	Наименование и код налогового органа, в котором осуществлена постановка на учет	Межрайонная ИФНС России № 2 по Саратовской области, код: 6439
65	Дата постановки на учет ФЛ в налоговом органе	20.09.2021



66 Дата снятия с учета

14.02.2019

Выписка из Единого государственного реестра налогоплательщиков сформирована с использованием сервиса «Предоставление сведений из Единого государственного реестра налогоплательщиков», размещенного в Личном кабинете налогоплательщика на официальном сайте ФНС России в сети Интернет.

Выписка из Единого государственного реестра налогоплательщиков в электронной форме, подписанная усиленной квалифицированной электронной подписью, равнозначна выписке на бумажном носителе, подписанной собственноручной подписью должностного лица налогового органа и заверенной печатью налогового органа (пункты 1 и 3 статьи 6 Федерального закона от 6 апреля 2011 г. № 63-ФЗ «Об электронной подписи»).



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 2648876283611733715796883056823402554
Владелец: МЕЖРЕГИОНАЛЬНАЯ ИНСПЕКЦИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЙ
НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ ПО ЦЕНТРАЛИЗОВАННОЙ ОБРАБОТКЕ
ДАНЫХ
Действителен: с 12.11.2023 по 08.02.2024



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 30301810109000000964
 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. Полис «12» сентября 2023 г.



Диплом 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



ПОЛИС № 221800-015-00022
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

Страхователь: Шустов Евгений Викторович
Адрес: 474008, г. Челябинск, ул. Зинина д. 98
Паспорт: 75-02-0010000
Выдан: Отделом УФМС России по Челябинской области в Центральном рай. г. Челябинск, дата выдачи: 07.06.2017 г., код подразделения: 76-0019

Лицензия о профессиональной квалификации № 741.01.01.0174
Дата выдачи: 30.01.2020 г.
Выдан: ООО «СЭЭЮ» Юр. Юр. Юр.

Объектом страхования по договору объективной оценки стоимости имущества при осуществлении оценочной деятельности является имущество клиента, включая с учетом ответственности клиента по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба имуществу, интеллектуальным документам, исключительным правам на результаты интеллектуальной деятельности.

Страхователь несет ответственность за соблюдение обязательств страхования ответственности оценщиком, включая уплату страховых взносов и соблюдение иных условий договора (для страховой организации факт) причинения ущерба, включая иные условия, связанные с исполнением обязательств оценщика в результате наступления страхового случая, включая соблюдение условий договора, установленных в Едином государственном реестре оценщиков, установленных законодательством Российской Федерации, а также условий договора, включая условия, установленные законодательством Российской Федерации.

Выплата производится в течение 10 дней со дня получения клиентом копии страхового акта, который является условием для выплаты суммы возмещения по страховому случаю.

Страховая сумма, руб.	Страховый тариф, %	Страховая премия, руб.
1 000 000,00	0,25	4 000,00

Нарядом и сроки уплаты страховой премии: страхователь, в течение 3 бизнес-дней с даты подписания договора.
Форма уплаты страховой премии: путем перечисления денежных средств на счет.

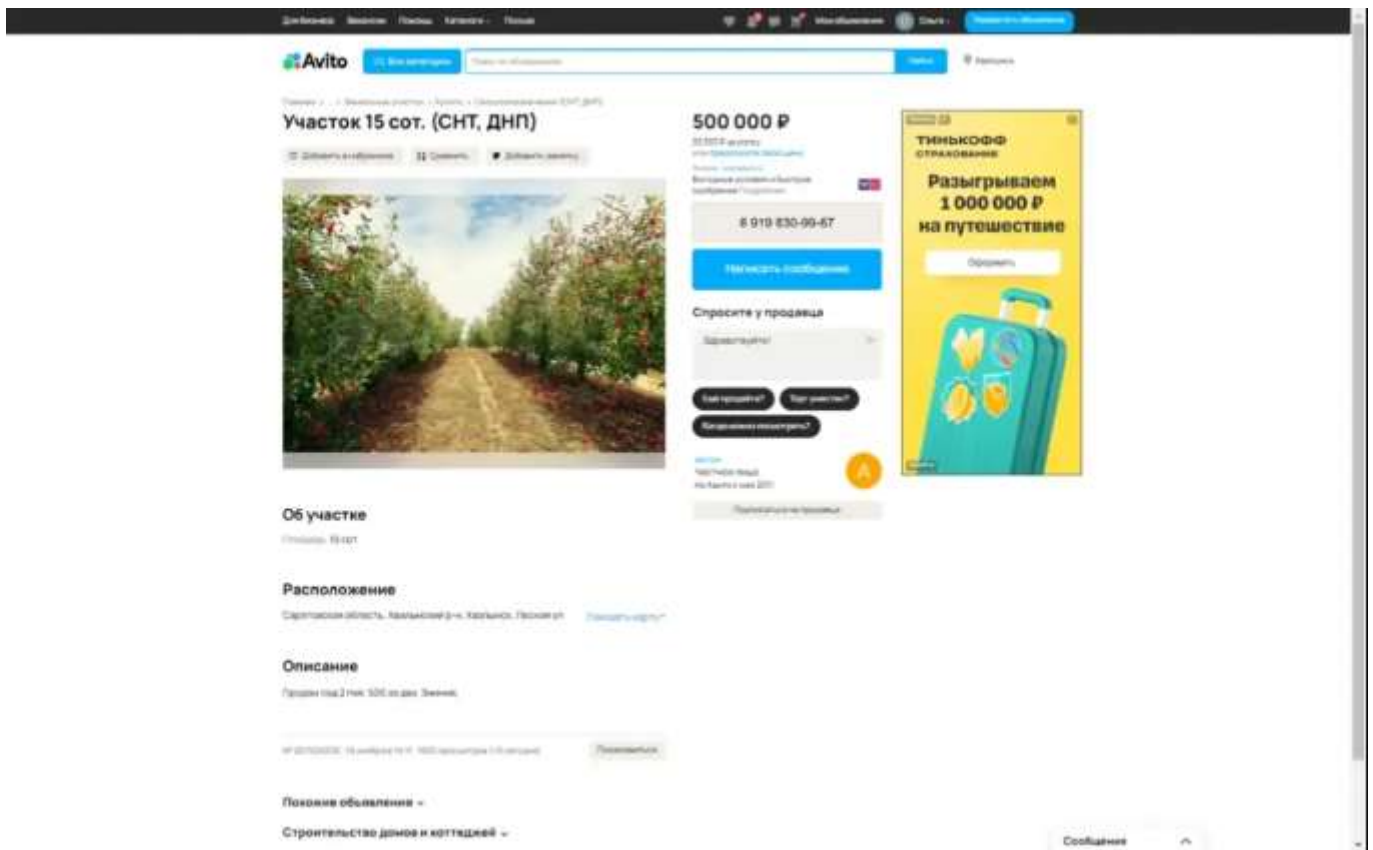
Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора № 221800-015-00022 от 22.12.2021 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

Настоящий Полис действует с 01 декабря 2021 г. по 30 ноября 2024 г.
Настоящий Полис страхования действует в силу в 00 часов 00 минут 00 секунд со дня наступления страховой премии в пользу страхователя в соответствии с условиями договора.

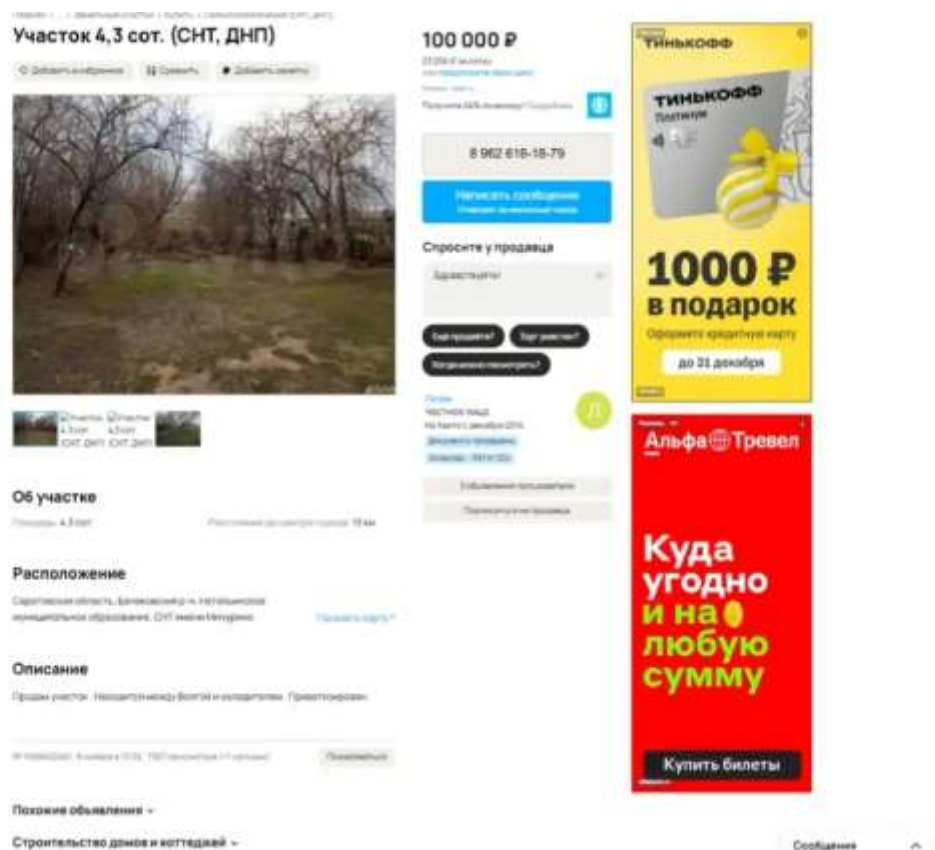
Настоящий Полис действителен в соответствии с условиями договора.
Договор № 221800-015-00022 от 22.12.2021 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

СТРАХОВЩИК	СТРАХОВАТЕЛЬ
 ООО «СЭЭЮ» г. Челябинск ул. Зинина д. 98 ИНН 76-0019 ОГРН 7607083888 Юр. Юр. Юр.	 Е.В. Шустов

Полис страхования ответственности оценщика



Объект-аналог №1



Объект-аналог №2



Участок 5,5 сот. (СНТ, ДНП)

[Добавить адресную](#) [Справка](#) [Добавить видео](#)



Об участке

Площадь: 5 5 сот.

Расположение: Московская область, 15 км

Расположение

Средняя область, Боровский район, Загорьевское муниципальное образование, ТЮТ улица Мухоморова

[Посмотреть карту](#)

Описание

Продан прозрачный участок (подарочный билет), наследование (Жилое застроено, земля, землянки, садоводство, клубника, огород), участок 5,5 сот. метра, находится рядом с лесом и полевыми дорожками, в лесу другая сторона поляны принадлежит другому владельцу участка. Если необходимо, можно приобрести участок с лесом. Во дворе лесосады не заготавливают. Воду участок.

97 50000001 - 11 ноября 2023 - 150 000 000 руб. (100%)

[Поделиться](#)

250 000 Р

250 000 Р за аренду

или 250 000 Р за покупку

Людмила Владимировна

8 906 980-23-75

[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Написать сообщение](#)

[Написать сообщение](#)

Вопрос

Наталья Влад

Написать сообщение

Написать сообщение

Написать сообщение

Написать сообщение

Пригласи друга до 31 декабря
Получи бонус 1000 рублей

[Подробнее](#)

ТИНЬКОФ

Шанс выиграть до 3 000 000 Р на ипотеку

[Оборвать](#)

[Сообщение](#)

Объект-аналог №3