



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.
23.02.2024 г.

Выписка из отчета №2302242846

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок: адрес: Челябинская область, р-н Уйский, ПСХП
"Вандышевское", общая площадь: 53000 кв.м, категория земель: земли
сельскохозяйственного назначения, кадастровый номер: 74:22:0601001:23, доля в праве:
100.

Дата оценки: 23.02.2024 г.

Общая информация

Заказчик	♦ Королева Евгения Леонидовна
Правообладатель	♦ Татарникова Ольга Геннадьевна
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 область, р-н Уйский, ПСХП "Вандышевское"
		общая площадь	53000 кв.м
		категория земель	земли сельскохозяйственного назначения
		кадастровый номер	74:22:0601001:23
		доля в праве	100
Дата оценки	◆ 23.02.2024 г.		
Результаты оценки, полученные при использовании:	◆ – доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 210 410,00 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	◆ 210 410,00 руб. (двести десять тысяч четыреста десять рублей ноль копеек)		



дату оценки	
-------------	--

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 23.02.2024 г. составляет:

210 410,00 руб.

(двести десять тысяч четыреста десять рублей ноль копеек)

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





Приложение. Расчетная таблица.

Земельный участок				
Описание объекта оценки	Земельный участок: адрес: Челябинская область, р-н Уйский, ПСХП "Вандышевское", общая площадь: 53000 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, кадастровый номер: 74:22:0601001:23, доля в праве: 100.			
Параметры и корректировки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Информация о предложениях объектов-аналогов				
Дата предложения	Дата оценки: 23.02.2024 г.	26.01.2024 г.	21.02.2024 г.	06.02.2024 г.
Ссылка на объявление:		https://www.avito.ru/uyskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_94_ga_snt_dnp_3594064976	https://www.avito.ru/uyskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_73_ga_snt_dnp_2557472204	https://www.avito.ru/verhneuralsk/zemelnye_uchastki/uchastok_273_ga_snt_dnp_2273777140
Телефон продавца:		89019455172	89822009729	89823016512
Цена предложения, руб.:		500 000,00	350 000,00	1 355 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
Параметр: адрес	Челябинская область, р-н Уйский, ПСХП "Вандышевское"	Чел. Обл. Красноармейский район	Челябинская обл., Уйский р-н, д. Кочнево	Челябинская обл., Верхнеуральский р-н, пос. Краснинский
Параметр: общая площадь, кв.м	53000	94000	73000	273000
Параметр: категория земель	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения
Параметр: доля в праве	100	100	100	100
Корректировки				
Корректировка на уторговывание, %:		21,00	21,00	21,00
Цена после уторговывания, руб.:		395 000,00	276 500,00	1 070 450,00
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	53000	94000	73000	273000
Цена за удельную единицу, руб.:		4,20	3,79	3,92
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:				3,97
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:				210 410,00
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:				3,97



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на конкретный объект недвижимости

Фондальный кадастровый номер: 74-02/001/2024-35033787

На основании запроса от 03.02.2024, рассмотренного на рассмотрение 03.02.2024, сообщаем, что правообладателем Тагаринова Ольга Геннадьевна (ИНН: 06.05.1970; Паспорт гражданина Российской Федерации № 7513 № 408951 от 14.05.2015 года рождения, 74-04/041-СНПЭС: 005-450-642-11; адрес места жительства для места пребывания: 456484, Челябинская область, р-н. Уйский, д. Володиново, ул. Степная, д. 2, принадлежащие фамилия и/или имя, и/или отчество: Членова Ольга Геннадьевна, принадлежащий(им) документ(ам), удостоверяющий(их) личность, в период с 01.01.2020 по 03.02.2024 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

Table with 2 columns: Object ID and Object Description. Contains details for land plots and residential buildings, including cadastral numbers, areas, and ownership types.

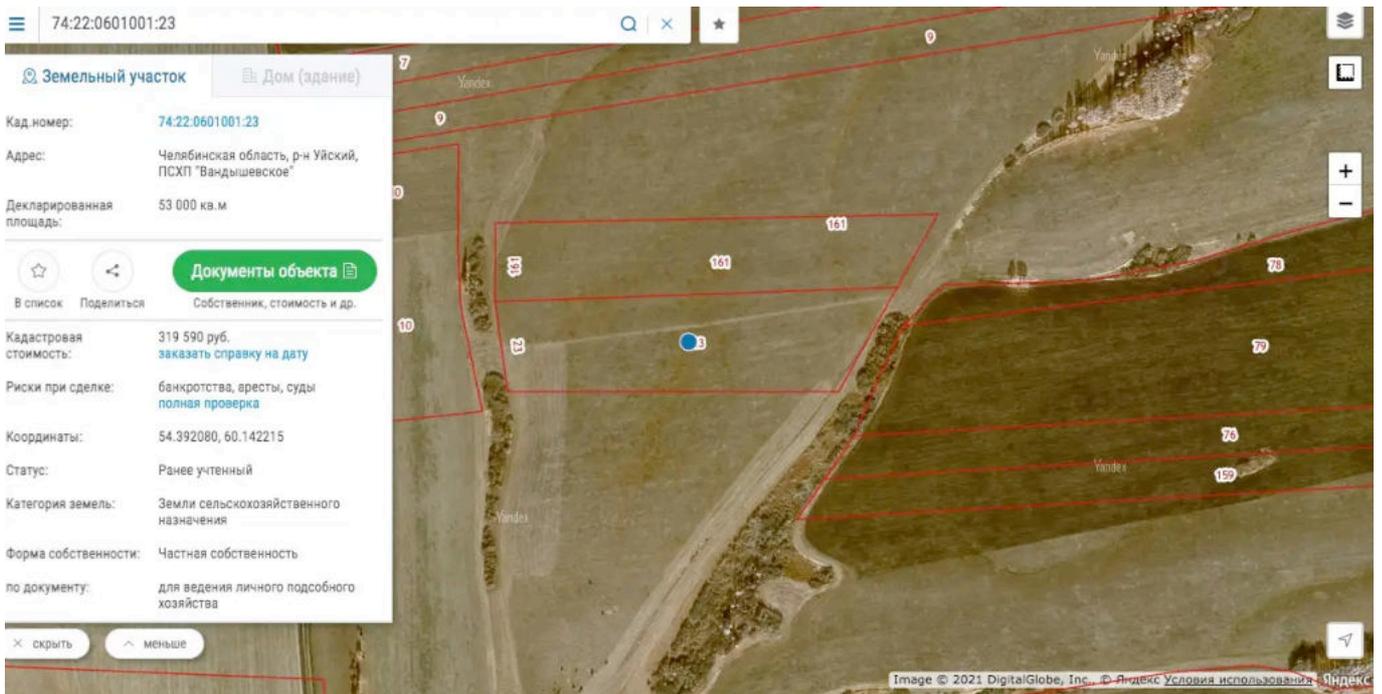
Official stamp and signature block for the document, including the name of the official and the organization.

Выписка из ЕГРН

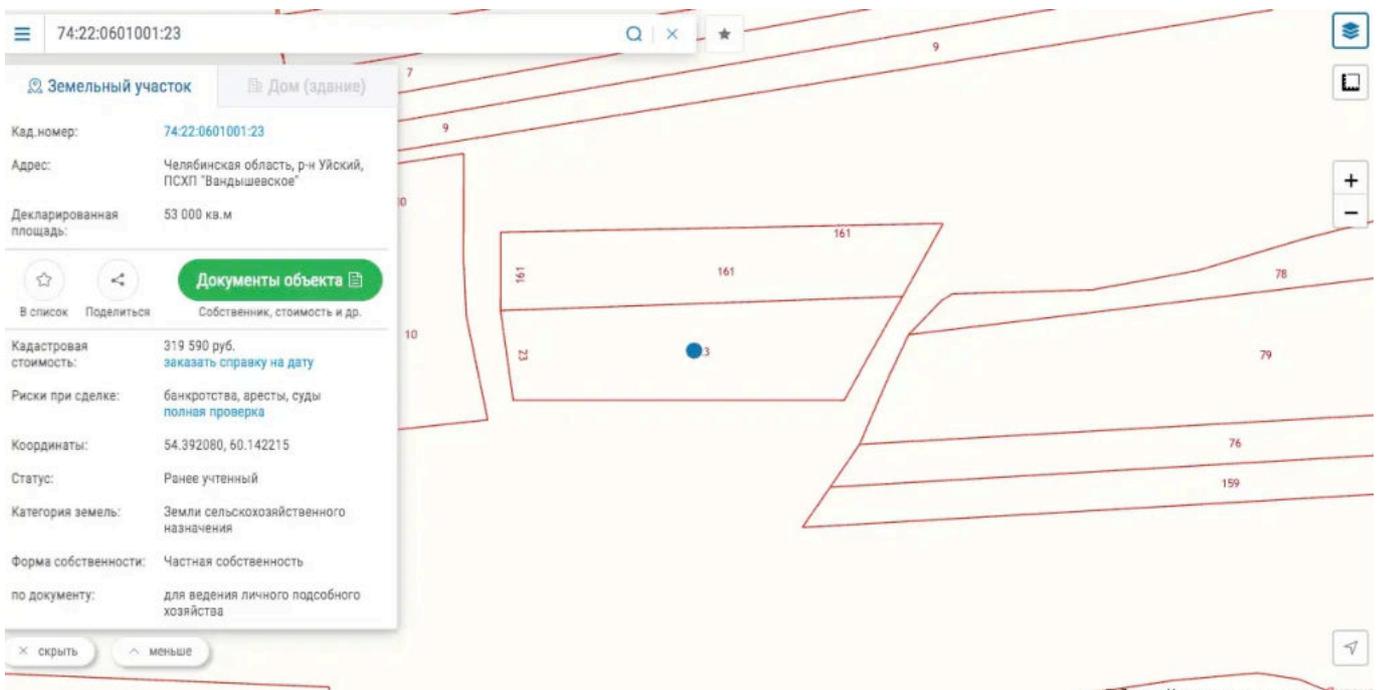
Table with 2 columns: Object ID and Object Description. Contains details for land plots and residential buildings, including cadastral numbers, areas, and ownership types.

Official stamp and signature block for the document, including the name of the official and the organization.

Выписка из ЕГРН



Место расположения объекта оценки



Место расположения объекта оценки



74:22:0601001:23

Земельный участок Дом (здание)

Кад. номер: 74:22:0601001:23

Адрес: Челябинская область, р-н Уйский, ПСХП "Вандышевское"

Декларированная площадь: 53 000 кв.м

Документы объекта

В список Поделиться Собственник, стоимость и др.

Кадастровая стоимость: 319 590 руб. [заказать справку на дату](#)

Риски при сделке: банкротства, аресты, суды [полая проверка](#)

Координаты: 54.392080, 60.142215

Статус: Ранее учтенный

Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения

Форма собственности: Частная собственность

по документу: для ведения личного подсобного хозяйства

Верхнеуральск

© Яндекс Условия использования Яндекс

Место расположения объекта оценки



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 045577964

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 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. Шухопцев/

Дата 05.10.2023 - «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 231906-035-000025
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

Страхователь: Шуховцев Кирилл Вячеславович

Адрес: 454000, г. Челябинск, ул. Заводная, д. 49

Паспорт: 7512 № 064-690

Выдан: Отделом УФМС России по Челябинской области в Центральном р-не г. Челябинска, дата выдачи: 07.06.2012 г., код подразделения: 7403058

Датум о профессиональной переподготовке № 743100168174

Дата выдачи: 30.04.2020 г.

Выдан (всех): ФГБОУ ВО «ЧЭПГУ»

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключающему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщика является установленный наступившим в законную силу решением арбитражного суда или приговором страховщиком факт причинения ущерба заказчику или третьим лицам действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

Выгодоприобретатели: заказчик по договору на проведение оценки или третьи лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	Страховой тариф, %	Страховая премия, руб.
5 000 000,00	0,08	4 000,00

Порядок и сроки уплаты страховой премии: единовременно, 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 231906-035-000025 от 22.11.2023 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

Настоящий Полис действует с 01 декабря 2023г. по 30 ноября 2024г.

Настоящий Полис страхования 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 231906-035-000025 от 22.11.2023 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
 М.П. Долгоруков Ю.А. /А.Р. Мамедова/	

Дата выдачи документа: 22 ноября 2023 г.

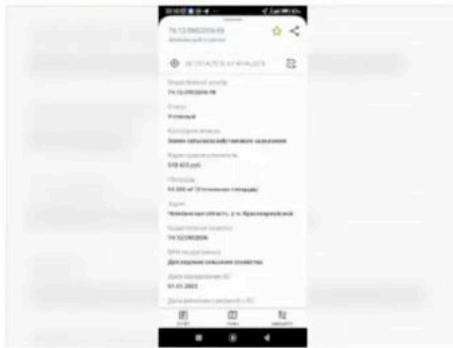
Полис страхования ответственности оценщика



Главная > ... > Земельно участки > Купить > Сельскохозяйственные (СНТ, ДНП)

Участок 9,4 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнивать Добавить заметку



Об участке

Площадь: 940 сот.

Расстояние до центра города: 27 км

Расположение

Челябинская обл.

Скрыть карту

500 000 Р

532 Р за сотку
или предложите свою цену

Платеж: налич.
Купить в рассрочку с кредиткой
Тинькофф Платинум Подробнее

8 901 945-51-72

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуй!

Есть продавец?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Андрей Кравец
Частное лицо
На Авито с марта 2017

Подписаться на продавца



Сообщения

Объект-аналог №1

Расположение

Челябинская обл.

Скрыть карту



Описание

Чел. Обл. Красноармейский район 2км от деревни Пашино 2, 2 лая по 4,7га одним участком 9,4 га, рядом электричество, примыкает к проселочной дороге. Категория сельхоз назначения ЛПХ (лично подсобно хозяйство). Отлично место для фермерства. Добот воды для скважины больше чем предостаточно. Кадастровый номер участка 74-12-0902006-98

№ 3594054975 - 25 января в 22:22 - 82 просмотра (+0 создани)

Пожаловаться

Похожие объявления

Строительство домов и коттеджей

500 000 Р

532 Р за сотку
или предложите свою цену

Платеж: налич.
Купить в рассрочку с кредиткой
Тинькофф Платинум Подробнее

8 901 945-51-72

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуй!

Есть продавец?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Андрей Кравец
Частное лицо
На Авито с марта 2017

Подписаться на продавца

Сообщения

Объект-аналог №1



Главная > ... > Земельный участок > Купить > Сельскохозяйственное (СНТ, ДНП)

Участок 7,3 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить закладку



Об участке

Площадь: 730 сот.

Расстояние до центра города: 18 км

Расположение

Челябинская обл., Уйский р-н, д. Коченво

[Скрыть карту*](#)



350 000 ₽

479 ₽ за сотку
[или предложите свою цену](#)

8 982 200-97-29

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Есть продавец?](#) [Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Новозеленый

Частное лицо

На Авито с октября 2021

2 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)



Сообщения

Объект-аналог №2



Об участке

Площадь: 730 сот.

Расстояние до центра города: 18 км

Расположение

Челябинская обл., Уйский р-н, д. Коченво

[Скрыть карту*](#)



Описание

Продам земельный участок 7,3 га сельскохозяйственного назначения. Участок расположен в 150 метрах от д. Коченво в северо-восточной части. Рядом р. Ольховка, лес.

№ 2557472304 - 21 февраля в 21:17 - 307 просмотров (+2 сегодня)

[Пожаловаться](#)

350 000 ₽

479 ₽ за сотку
[или предложите свою цену](#)

8 982 200-97-29

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Есть продавец?](#) [Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Новозеленый

Частное лицо

На Авито с октября 2021

2 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Сообщения

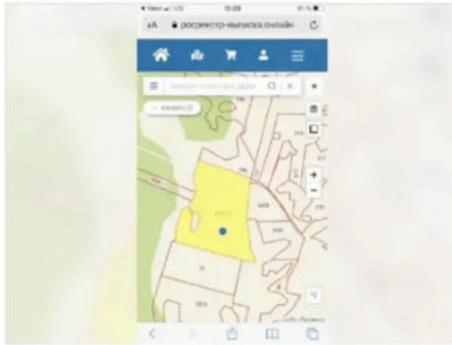
Объект-аналог №2



Главная > ... > Земельные участки > Купить > Сельскохозяйственные (СНТ, ДНП)

Участок 27,3 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить записку



Об участке

Площадь: 2730 сот.

Расстояние до центра города: 30 км

Расположение

Челябинская обл., Верхнуральский р-н, пос. Краснинский

Скрыть карту



1 355 000 Р

496 Р за сотку
или [предложить свою цену](#)

Бухгалтерия для бизнеса от Альфа-Банка [Подробнее](#)

8 982 301-65-12

Написать сообщение

Отправит около часа

Спросите у продавца

Здравствуй!

Есть продавец?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Анна Мосойчук

Частное лицо

На Авито с ноября 2017

Завершено 16 объявлений

Документы проверены

Звонок: -6,08 тонн CO₂

8 объявлений пользователя

Подписаться на продавца



Сообщения

Объект-аналог №3

Об участке

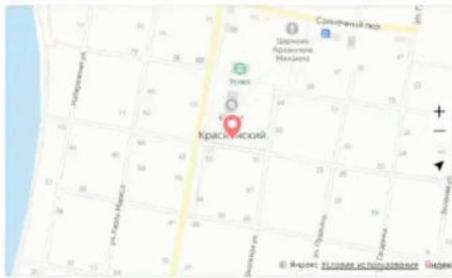
Площадь: 2730 сот.

Расстояние до центра города: 30 км

Расположение

Челябинская обл., Верхнуральский р-н, пос. Краснинский

Скрыть карту



Описание

Продам землю.

№ 2273777140 - 6 объявлений в 13-60 - 727 просмотров (+1 создан)

Показать

Похожие объявления

Строительство домов и коттеджей

1 355 000 Р

496 Р за сотку
или [предложить свою цену](#)

Бухгалтерия для бизнеса от Альфа-Банка [Подробнее](#)

8 982 301-65-12

Написать сообщение

Отправит около часа

Спросите у продавца

Здравствуй!

Есть продавец?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Анна Мосойчук

Частное лицо

На Авито с ноября 2017

Завершено 16 объявлений

Документы проверены

Звонок: -6,08 тонн CO₂

8 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Сообщения

Объект-аналог №3