



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.
02.02.2024 г.

Выписка из отчета №0202240154

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок: адрес: Ростовская обл., р-н Куйбышевский, общая площадь: 6500 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 61:19:0600002:487, доля в праве: 1/2.
Дата оценки: 20.12.2023 г.

Общая информация

Заказчик	◆ Кудашева Елизавета Владимировна
Правообладатель	◆ Аносова Наталья Георгиевна
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.• 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	Ростовская обл., р-н Куйбышевский
		общая площадь	6500 кв.м
		категория земель	земли сельскохозяйственного назначения
		разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства
		кадастровый номер	61:19:0600002:487
		доля в праве	1/2
Дата оценки	♦	20.12.2023 г.	
Результаты оценки, полученные при использовании:	♦	– доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 160 940,00 руб. – затратного подхода: не применялся	
Согласование результатов	♦	Не требуется в связи с использованием только одного подхода к оценке	
Итоговая величина рыночной стоимости	♦	160 940,00 руб. (сто шестьдесят тысяч девятьсот сорок рублей ноль копеек)	



объекта оценки на дату оценки	
Итоговая рыночная стоимость 1/ 2 доли в праве на объект оценки	♦ 80 470,00руб. (восемьдесят тысяч четыреста семьдесят рублей ноль копеек)

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 20.12.2023 г. составляет:

160 940,00 руб.

(сто шестьдесят тысяч девятьсот сорок рублей ноль копеек),

включая стоимость 1/ 2 доли в праве на объект оценки:

80 470,00 руб.

(восемьдесят тысяч четыреста семьдесят рублей ноль копеек)

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович



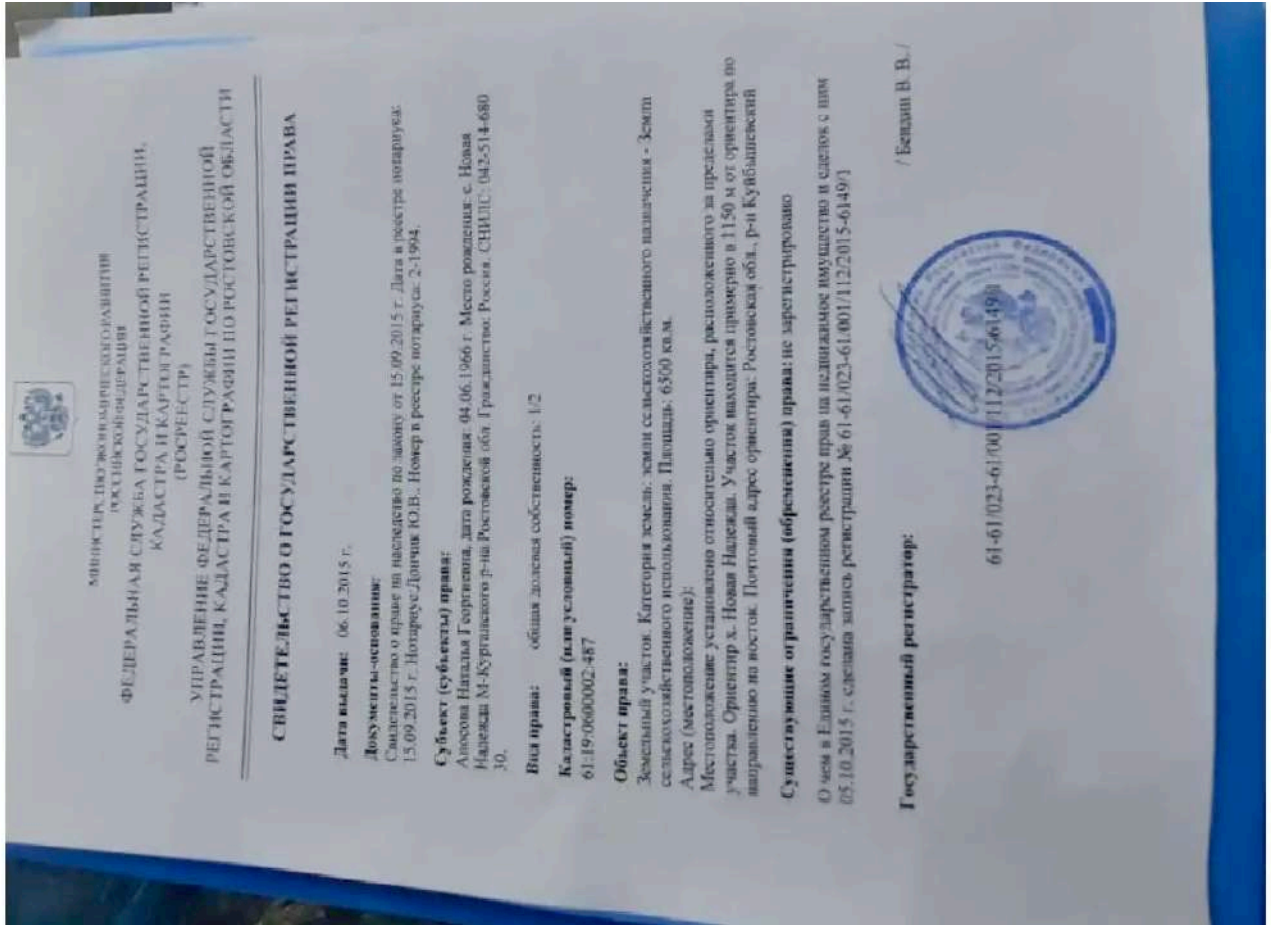


Приложение. Расчетная таблица.

Земельный участок				
Описание объекта оценки	Земельный участок: адрес: Ростовская обл., р-н Куйбышевский, общая площадь: 6500 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 61:19:0600002:487, доля в праве: 1/2.			
Параметры и корректировки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Информация о предложениях объектов-аналогов				
Дата предложения	Дата оценки: 20.12.2023 г.	07.09.2023 г.	08.12.2023 г.	21.11.2023 г.
Ссылка на объявление:	https://dom.mirkvartir.ru/304792320/		https://onrealт.ru/selo-kujbyshevo/kypit-uchastok/70387109	https://onrealт.ru/selo-kujbyshevo/kypit-uchastok/4755245
Телефон продавца:	архив		архив	архив
Цена предложения, руб.:	1 500 000,00		900 000,00	1 500 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
Параметр: адрес	Ростовская обл., р-н Куйбышевский	Ростовская область, Куйбышевский р-н, с. Новоспасовка	Ростовская область, село Куйбышево,	Ростовская область, село Куйбышево
Параметр: общая площадь, кв.м	6500	59800	35000	70000
Параметр: категория земель	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения
Параметр: разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
Параметр: доля в праве	1/2	100	100	100
Корректировки				
Корректировка на уторговывание, %:	16,40		16,40	16,40
Цена после уторговывания, руб.:	1 254 000,00		752 400,00	1 254 000,00
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	6500	59800	35000	70000
Цена за удельную единицу, руб.:	20,97		21,50	17,91
Параметры, корректируемые по каждому объекту-аналогу в %				
корректировка на общую площадь	23,00		23,00	23,00



Итоговая корректировка в % на каждый аналог:	23,00	23,00	23,00
Цена за удельную единицу после процентной корректировки, руб:	25,79	26,45	22,03
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:			24,76
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:			160 940,00
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:			24,76



Свидетельство о государственной регистрации права



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 3030181010000000964
 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.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
 М.П. _____ /А.Р. Мамедова/	 М.П. _____ /К.В. Шушопцев/

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



**ПОЛИС N 231900-035-000025
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

Страхователь: Шухомцев Кирилл Вячеславович
Адрес: 454000, г. Челябинск, ул. Златолин, д. 49
Паспорт: 7512 № 064-090
Выдан: Отделом УФМС России по Челябинской области в Центральном р-не г. Челябинска, дата выдачи: 07.06.2012 г., код подразделения: 740-058

Диплом о профессиональной переподготовке № 743100108174
Дата выдачи: 30.04.2020 г.
Выдан (всех): ФГБОУ ВО «ЧелГУ»

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 оценщиков является установленный вступило в законную силу решением арбитражного суда или гражданского страховщиком факт причинения ущерба заказчику или третьим лицам действующим (бывшим) оценщиком 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: пазачик по договору на проведение оценки илии третьи лица, которыми причинен ущерб Страхователю при осуществлении последней 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: 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 231900-035-000025 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.

Несъемной частью настоящего Полиса является:
Договор N 231900-035-000025 от 22.11.2023 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

 /А.Р. Мамедова/ М.П. Подпись: _____ Дата выдачи документа: 22 ноября 2023 г.	 /К.В. Шухомцев/
СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:


Полис страхования ответственности оценщика



Ростовская область - Куйбышевский р-н - с. Новоспасская - Выберите улицу

Продаю участок земли, 598 соток

создано 18.06.23 в 20:04, снято 07.08.23 в 14:21



1500 000 ~~2400 000~~

СБЕР БАНК

Ипотечные программы

- Ипотека по двум документам от 6.0%
- Строительство дома от 14.2%
- Ипотека на приобретение недвижимости в ипотеку от 14.8%

Популярно

Арктик Недвижимость
37 объявлений

60 000 **Р**

Требуется помощник администратора

45 000 **Р**

Семейный водитель, помощник

300 000 **Р**

Требуется Переводчик от ЗИТ

85 000 **Р**

Вакансия Водитель-кресло


Купить Lada (BA3) Largus в Краснодаре

Объект-аналог №1

Ростовская область - Куйбышевский р-н - с. Новоспасская - Выберите улицу

Продаю участок земли, 598 соток

создано 18.06.23 в 20:04, снято 07.08.23 в 14:21



1500 000 ~~2400 000~~

СБЕР БАНК

Ипотечные программы

- Ипотека по двум документам от 6.0%
- Строительство дома от 14.2%
- Ипотека на приобретение недвижимости в ипотеку от 14.8%

Популярно

Арктик Недвижимость
37 объявлений

60 000 **Р**

Требуется помощник администратора

45 000 **Р**

Семейный водитель, помощник

300 000 **Р**

Требуется Переводчик от ЗИТ

85 000 **Р**

Вакансия Водитель-кресло

Купить Lada (BA3) Largus в Краснодаре

999 000 **Р**


598 соток **1 500 000 **Р****

Площадь участка **1 500 000 **Р****

стоимость

Ростовская область, Куйбышевский р-н, с. Новоспасская

Земельный участок 5,98 Га, Ростовская область, Куйбышевский р-н., юго-западнее с. Новоспасская в 1400 м. Кадастровый номер для определения объекта на публичной кадастровой карте 61:19:0600009:1396, (1/9) доли. Вид разрешенного использования : для сельскохозяйственного производства. Участок - Сухой , ровный. Расстояние от города: до с. Куйбышево (районный центр) - 21 км; пл.г. Матвеев Курган - 42 км; до г. Таганрога - 87 км; г. Ростов-на-Дону - 130 км. Вид транспорта: автобусы, маршрутки. Инфраструктура: клуб; остановка общественного транспорта; детская площадка; школа, д/сад, магазины (с. Новиковка - 3 км, с. Лысогорка - 11 км). Добавьте объявление в ИЗБРАННОЕ, чтобы его не потерять. _____ - Поможем с подачей заявки на ипотеку (с персональным взносом или без, работающим по найму или ИП и пр.) - Снизим ипотечную ставку, рассчитаем ежемесячный платеж. - Рассчитаем стоимость сдачи в аренду приобретаемой недвижимости - Работаем в других регионах, в т.ч. в Санкт-Петербурге - Оценим вашу недвижимость - Устроим перепланировку - Оценим стоимость ремонтных работ - Организуем юридическое сопровождение сделки



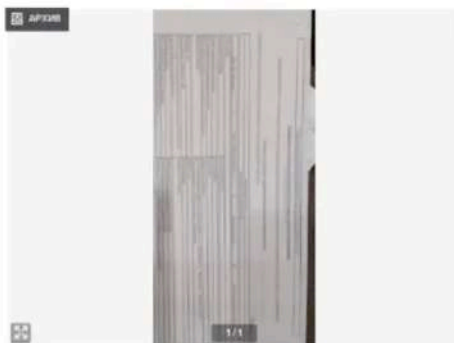
Объект-аналог №1



Ростовская область, село Куйбышево, Центральная площадь

добавлено 8 декабря в 22:37

ОПИСАНИЕ НА КАРТЕ ПОХОЖИЕ ОБЪЯВЛЕНИЯ СКРЫТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ ПОЖАЛОВАТЬСЯ В ИЗБРАННОЕ



ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Площадь участка 35400 сот.
Назначение земли СНТ, ДНП

ЦЕНА
900 000 ₺

Рассчитать стоимость



Купить Керамический блок с завода. Отгрузка от 1 поддона

Александр, Олеся.

НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ

ОПИСАНИЕ

Продать 3.5 гектара - участок сельхоз назначения, под асфальт, м газом, вгари. Район поселка Куйбышево, 900.000.

Объект-аналог №2

УЧАСТОК В СНТ, 700 СОТ. НА ПРОДАЖУ В СЕЛЕ КУЙБЫШЕВО, ЦЕНТРАЛЬНАЯ ПЛОЩАДЬ

Ростовская область, село Куйбышево, Центральная площадь

добавлено 21 ноября в 20:17

ОПИСАНИЕ НА КАРТЕ ПОХОЖИЕ ОБЪЯВЛЕНИЯ СКРЫТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ ПОЖАЛОВАТЬСЯ В ИЗБРАННОЕ



ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Площадь участка 700 сот.
Назначение земли СНТ, ДНП

ЦЕНА
1 500 000 ₺

Рассчитать стоимость



Мы знаем, каким должен быть сервер для 1С

Александр

НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ

ОПИСАНИЕ

Земельный участок с/

Объект-аналог №3