

Утверждаю

ООО «Центр Судебной Экспертизы»



Шуховцев К. В.

15 мая 2023 г.

Основные факты и выводы

Описание объектов оценки	Вид права, тип объекта	Общая площадь, кв.м.	Категория	Разрешенное использование	Кадастровый номер	
	право собственности на земельный участок	1 040,0	Земли сельскохозяйственного назначения	для садоводства	35:12:0303034:21	
	Наличие обременений, Характер обременений отсутствуют					
Адрес объекта оценки	Вологодская область, р-н. Харовский, с/с. Харовский, тер. сад тов. "Лесная сказка" вблизи д.Мятнево					
Цель оценки	Определение рыночной стоимости имущества					
Заказчик оценки	Черных Анастасия Владимировна ИНН 741855182997, СНИЛС 14584372787, рег. номер 21402, член Ассоциации СОАУ "Меркурий" (ОГРН 1037710023108, ИНН 7710458616, место нахождения: 125047, Российская Федерация, г. Москва, ул. 4-я Тверская Ямская, д. 2/11, стр. 2). Адрес: г. Челябинск, ул. 40 лет Победы, д. 5, а/я 9578					
Исполнитель оценки	Форма	Наименование	Место нахождения, контактная информация	ОГРН, дата присвоения ОГРН		
	ООО	«Центр Судебной Экспертизы»	г. Челябинск, ул. Яблочкина, д. 3, пом. 1, каб. 2 60л.: 8 800 550 10 92	1117447014354 от «22» сентября 2011 г.		
Сведения об оценщиках, выполнивших оценку	Стаж работы (лет)	Номер в реестре членов СРО	Краткое наименование СРО	Реквизиты документов оценщика		
				о членстве в СРО	полиса обязательного страхования гражданской ответственности	о получении профессиональных знаний
Шуховцев Кирилл Вячеславович	с 01.02.2016г.	1538	Ассоциация «МСО»	Свидетельство от 20.12.2022г. Ассоциация "Межрегиональный союз оценщиков"	ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ», страховой полис № 221900-035-000022, страховая сумма: 5 000 000 рублей, дата выдачи: 25.11.2022г., срок действия полиса: с 01.12.2022г. по 30.11.2023г.	Диплом о проф. переподготовке 743100168174 от 08.10.2020г., выдан ФГБОУ ВО "Челябинский государственный университет"; Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 034548-1 от 11.11.2022г.
Даты	Осмotra объекта		Оценки		Составления заключения	
	Осмотр не производился*		15.05.2023 г.		15.05.2023 г.	

Результаты расчеты рыночной стоимости при применении	Сравнительного подхода (в рублях)	Доходного подхода (в рублях)	Затратного подхода (в рублях)
	223 700,00	не применялся	не применялся
Итоговое значение стоимости**	Рыночная стоимость права собственности на земельный участок		
	223 700,00 (Двести двадцать три тысячи семьсот) рублей, без учета НДС		

*Фотографии предоставлены Заказчиком

**Оценка выполнена при допущении, что рассматриваемый земельный участок свободен от застройки.

При наличии строений стоимость будет действительна, лишь при реализации земельного участка со строениями, как единого неделимого объекта недвижимости, так как в соответствии со ст.552 ГК РФ по договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования.

Оценщик

Шуховцев Кирилл Вячеславович

Директор

Шуховцев Кирилл Вячеславович

М.П.



Таблица 1 – Расчет стоимости земельного участка

<i>Элемент сравнения</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог 1</i>	<i>Аналог 2</i>	<i>Аналог 3</i>
Источник информации		https://vologda.cian.ru/sale/suburban/287032532/	https://www.avito.ru/vologodskaya_oblast_uste/zemelnye_uchastki/uchastok_15sot._snt_dnp_2933872364	https://www.avito.ru/vozhhega/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._snt_dnp_2784593992
Цена продажи, руб.		140 000	330 000	370 000
Размер участка, кв.м.	1 040,00	600,00	1 500,00	1 500,00
Цена за кв.м.		233,33	220,00	246,67
Торг		предусмотрен	не предусмотрен	предусмотрен
Корректировка, %		-9	-9	-9
Скорректированная цена, руб./кв.м		212,33	200,20	224,47
Условия рынка (время предложения)	15.05.2023г.	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		212,33	200,20	224,47
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		212,33	200,20	224,47
Местоположение	Вологодская область, р-н. Харовский, с/с. Харовский, тер. сад тов. "Лесная сказка" вблизи д.Мятнево	Вологодская область, Харовский муниципальный округ, Разлив садовое товарищество	Вологодская область, Сокольский муниципальный округ, с. Грибцово	Вологодская область, Вожегодский муниципальный округ, д. Бильская
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		212,33	200,20	224,47
Площадь участка	1 040,00	600	1 500	1 500
Корректировка		1,064	1,000	1,000
Скорректированная цена, руб./кв.м		225,92	200,20	224,47
Назначение участка	Земли сельскохозяйственного назначения, для садоводства	Земли сельскохозяйственного назначения, для садоводства	Земли сельскохозяйственного назначения, для садоводства	Земли сельскохозяйственного назначения, для садоводства
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		225,92	200,20	224,47
Дополнительные улучшения	Имеется возможность проведения коммуникаций	Имеется возможность проведения коммуникаций	Имеется возможность проведения коммуникаций	Имеется возможность проведения коммуникаций
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		225,92	200,20	224,47
Физические характеристики	Рельеф поверхности ровный	Рельеф поверхности ровный	Рельеф поверхности ровный	Рельеф поверхности ровный
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		225,92	200,20	224,47
Количество корректировок		2	1	1
Весовой коэффициент		1/5	2/5	2/5
Значение, руб.		45,185	80,080	89,787
Стоимость земельного участка, руб./кв.м	215			
Стоимость земельного участка, руб.	223 700			

Фотографии




Копии используемой информации

https://vologda.cian.ru/sale/suburban/287032532/

Участок, 6 сот.

Вологодская область, Харовский муниципальный округ, Разлив садовое товарищество [На карте](#)

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)




5 фото

6.0 сот.
Площадь

В продаже два земельных участка, площадью 12 соток(6 соток одной сестры и 6 соток другой, размежеван, участки граничат) в садовом товариществе Разлив. Участок находится практически в черте города, недалеко от центральной улицы садоводческого товарищества. Земля в последние годы не обрабатывалась. На участке ничего не посажено. Электричества нет, столба нет. Земля очень плодородная, черноземная. По линии есть жилые дома, и идет строительство новых, следовательно Вы можете приобрести участок и построить свой дом и зарегистрировать! Земли населенных пунктов. Номер в базе: 233953


140 000 ₽
23 333 ₽/сот.
[Следить за изменением цены](#)


+7 911 440-01-39


 СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер


Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

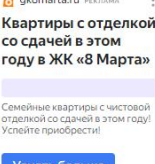
[Написать](#)

 АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Этажи Вологда
Документы проверены

 РИЕЛТОР
Светлана Владимировна Горбачева

 **циан.ипотека**
Один запрос в 10 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 5,5%

 Ремонт не нужен
Квартиры с чистовой отделкой со сдачей в этом году

 **Квартиры с отделкой со сдачей в этом году в ЖК «8 Марта»**
Семейные квартиры с чистовой отделкой со сдачей в этом году! Успейте приобрести!
[Узнать больше](#)



Все категории

Поиск по объявлениям

Вологодская область - Купить - Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

Участок 15 сот. (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку



Об участке

Площадь: 15 сот.

Расстояние до центра города: 16 км

Расположение

Вологодская область, Сокольский муниципальный округ, с. Грибцово

Показать карту

Описание

Продается земельный участок на реке Кубена. Площадь 15соток.Первая береговая. От города 40км. На участке есть 2 бытовки, река рядом. Входит в состав Нестеровского сельского поселения, в Нестеровский сельсовет, д. Поповка. Река находится в 5минутах ходьбы.

Лот №213326

330 000 ₽

22 000 ₽ за сотку

Бесплатная кредитка Год без %
Подробнее

8 911 520-46-43

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Оператор недвижимости
"Перспектива24-Вологда"
Агентство
На Авито с августа 2015
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Демина Лариса

№ 2933872364 · 12 мая в 18:52 · 12 просмотров (+3 сегодня)

Пожаловаться

Вологодская область - ... - Купить - Сельхозназначения (СНТ, ДНП)
Участок 15 сот. (СНТ, ДНП)

[Добавить в избранное](#) [Сравнить](#) [Добавить заметку](#)



Об участке

Площадь: 15 сот.

Расстояние до центра города: 26 км

Расположение

Вологодская область, Вожегодский муниципальный округ, д. Бильская

[Показать карту](#)

Описание

Хотите жить на берегу озера и наслаждаться красивыми пейзажами каждый день? Тогда этот земельный участок именно для вас! Расположенный в живописном месте, он предоставляет уникальную возможность построить свой дом мечты и наслаждаться прекрасными видами на озеро. Участок имеет удобный подъезд и готов к строительству. Не упустите свой шанс на жизнь в гармонии с природой и приобретите этот земельный участок прямо сейчас!

370 000 Р

24 667 Р за сотку
или [предложите свою цену](#)

Платеж - [AvitoBank.ru](#)
Счет для бизнеса за 0 Р в Альфа-Банке [Подробнее](#)

8 911 530-46-47

[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Ещё продаёте?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Пользователь
Частное лицо

[Подписаться на продавца](#)

Документы оценщика



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИЯ
«МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»
 Регистрационный № 0005 в ЕГР СРО от 11.12.2007 г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«20» декабря 2022 г.
 Дата регистрации в реестре

№ 1538
 Регистрационный номер в реестре

Оценщик:

Шуховцев
Кирилл Вячеславович

ИНН 745309121244

является членом

Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков».
 Имеет право на осуществление оценочной деятельности
 на территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом
 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия свидетельства по «31» декабря 2023 года.

Президент Ассоциации «МСО»



Т.В. Годенко

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 034548-1

« 11 » ноября 2022 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Шуховцеву Кириллу Вячеславовичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 11 » ноября 2022 г. № 276

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 11 » ноября 2025 г.

ПОЛИС N 221900-035-000022
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

Страхователь: Шуховцев Кирилл Вячеславович
Адрес: 454000, г. Челябинск, ул. Западная, д. 49
Паспорт: 7512 № 064690
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 № 743100168174
Дата выдачи: 30.04.2020 г.
Выдан (кем): 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, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщиков является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба заказчику и/или третьим лицам действиями (бездействием) 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 и/или третьи лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении последним 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 221900-035-000022 от 25.11.2022 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

Настоящий Полис действует с «01» декабря 2022г. по «30» ноября 2023г.
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 221900-035-000022 от 25.11.2022 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

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

Дата выдачи полиса: 25.11.2022 г.

ПОЛИС N 221900-035-000017
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 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: 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 221900-035-000017 от «06» сентября 2022 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

Настоящий Полис действует с «29» сентября 2022 г. по «28» сентября 2023 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 221900-035-000017 от «06» сентября 2022 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
 /П.Р. Валеев/ М.П.	 /А.В. Апанасенко/ М.П.

Дата выдачи полиса: «06» сентября 2022 г.