



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.  
12.10.2023 г.

## Выписка из отчета №1210231309

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок: адрес: обл. Новосибирская, р-н Искитимский, МО  
Совхозный сельсовет, общая площадь: 181588 кв.м, категория земель: земли  
сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения личного  
подсобного хозяйства, кадастровый номер: 54:07:047401:881, доля в праве: 1/4.

Дата оценки: 12.10.2023 г.

### Общая информация

Заказчик	♦ Черных Анастасия Владимировна
Правообладатель	♦ Цыганова Наталья Николаевна
Особенности проведения осмотра	♦ Осмотр не производился, фотоматериалы предоставлены заказчиком.
Исполнитель	♦ ООО «Центр Судебной Экспертизы» <ul style="list-style-type: none"><li>• ОГРН 1117447014354, ИНН 7447197991</li><li>• Адрес регистрации: 454048, г. Челябинск, ул. Яблочкина, д. 3, пом. 1, каб. 2</li><li>• Адрес для корреспонденции: 454014, г. Челябинск, ул. Ворошилова, д. 35, оф. 3-1</li><li>• Полис страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности №221900-035-000017 сроком действия с 29.09.2022 по 28.09.2023 г., ПАО "САК "ЭНЕРГОГАРАНТ" на сумму 50 000 000 рублей.</li><li>• 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).</li><li>• ООО «Центр Судебной Экспертизы» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.</li><li>• Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящей выписке из отчета об оценке.</li></ul>
Оценщик	♦ Шуховцев Кирилл Вячеславович <ul style="list-style-type: none"><li>• 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.</li><li>• Высшее техническое образование, окончил Челябинскую государственную агроинженерную академию, квалификация – инженер.</li><li>• Высшее юридическое, окончил Южно-Уральский государственный</li></ul>



	<p>университет, квалификация – бакалавр.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Диплом о профессиональной переподготовке 743100168174 от 30.04.2020 г., выдан ФГБОУ ВО "Челябинский государственный университет" 08.10.2020 г.</li> <li>• Стаж работы в оценочной деятельности 7 лет.</li> <li>• Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» № 034549-2 сроком действия с 11.11.2022 по 11.11.2025 г.</li> <li>• Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 034548-1 сроком действия с 11.11.2022 по 11.11.2025 г.</li> <li>• Диплом о профессиональной переподготовке по направлению «Судебная оценочная экспертиза», выдан ЧОУ ДПО "Открытая академия профессионального образования", 2023 год, эксперт-оценщик.</li> <li>• Сертификат соответствия судебного эксперта » НИИ СЭИС № РОСС RU.32147.04БРЕ0.01.21969 по направлению «Судебная оценочная экспертиза».</li> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> <li>• Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящей выписке из отчета об оценке.</li> </ul>
--	---

### Основные факты и выводы

<b>Объект оценки</b>	♦	<b>Наименование параметра</b>	<b>Значение параметра</b>
		<b>Земельный участок</b>	
		адрес	обл. Новосибирская, р-н Искитимский, МО Совхозный сельсовет
		общая площадь	181588 кв.м
		категория земель	земли сельскохозяйственного назначения
		разрешенное использование	для ведения личного подсобного хозяйства
		кадастровый номер	54:07:047401:881
		доля в праве	1/4
<b>Дата оценки</b>	♦	12.10.2023 г.	
<b>Результаты оценки, полученные при использовании:</b>	♦	– доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 1 799 537,08 руб. – затратного подхода: не применялся	
<b>Согласование результатов</b>	♦	Не требуется в связи с использованием только одного подхода к оценке	
<b>Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки на</b>	♦	<b>1 799 537,08 руб. (один миллион семьсот девяносто девять тысяч пятьсот тридцать семь рублей восемь копеек)</b>	



дату оценки	
Итоговая рыночная стоимость 1/4 доли в праве на объект оценки	♦ 449 884,27руб. (четыреста сорок девять тысяч восемьсот восемьдесят четыре рубля двадцать семь копеек)

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 12.10.2023 г. составляет:

**1 799 537,08 руб.**

**(один миллион семьсот девяносто девять тысяч пятьсот тридцать семь рублей восемь копеек),**

включая стоимость 1/4 доли в праве на объект оценки:

**449 884,27 руб.**

**(четыреста сорок девять тысяч восемьсот восемьдесят четыре рубля двадцать семь копеек)**

Оценщик: \_\_\_\_\_

Шуховцев Кирилл Вячеславович





## Приложение. Расчетная таблица.

Земельный участок				
Описание объекта оценки	Земельный участок: адрес: обл. Новосибирская, р-н Искитимский, МО Совхозный сельсовет, общая площадь: 181588 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, кадастровый номер: 54:07:047401:881, доля в праве: 1/4.			
Параметры и корректировки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Информация о предложениях объектов-аналогов				
Дата предложения	Дата оценки: 12.10.2023 г.	12.10.2023 г.	12.10.2023 г.	12.10.2023 г.
Ссылка на объявление:		<a href="https://novosibirsk.cian.ru/sale/suburban/250331649/">https://novosibirsk.cian.ru/sale/suburban/250331649/</a>	<a href="https://novosibirsk.cian.ru/sale/suburban/292437086/">https://novosibirsk.cian.ru/sale/suburban/292437086/</a>	<a href="https://novosibirsk.cian.ru/sale/suburban/290746549/">https://novosibirsk.cian.ru/sale/suburban/290746549/</a>
Цена предложения, руб.:		55 000 000,00	3 000 000,00	780 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
Параметр: адрес	обл. Новосибирская, р-н Искитимский, МО Совхозный сельсовет	Новосибирская область, Искитимский район, Октябрьский поселок	Новосибирская область, Искитимский район, Белово село	Новосибирская область, Искитимский район, Улыбино село, Первомайская ул.
Параметр: общая площадь, кв.м	181588	6500000	310000	84355
Параметр: категория земель	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения
Параметр: разрешенное использование	для ведения личного подсобного хозяйства	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства
Корректировки				
Корректировка на уторговывание, %:		24,10	24,10	24,10
Цена после уторговывания, руб.:		41 745 000,00	2 277 000,00	592 020,00
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	181588	6500000	310000	84355
Цена за удельную единицу, руб.:		6,42	7,35	7,02



ООО «ЦЕНТР СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ»

Параметры, корректируемые по каждому объекту-аналогу в %			
Корректировка на различие видов разрешенного использования	43,00	43,00	43,00
Итоговая корректировка в % на каждый аналог:	43,00	43,00	43,00
Цена за удельную единицу после процентной корректировки, руб:	9,18	10,51	10,04
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:			9,91
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:			1 799 537,08
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:			1 799 537,08