


Утверждаю

ООО «Центр Судебной Экспертизы»

Шуховцев К. В.



20 сентября 2023 г.

Основные факты и выводы

Описание объекта оценки	Вид права, тип объекта		Общая площадь, кв.м.	Категория	Разрешенное использование	Кадастровый номер
	1/42 доля в праве общей долевой собственности на земельный участок		1 847 691,0	Земли сельскохозяйственного назначения	Для ведения сельского хозяйства	54:24:052712:746
Наличие обременений, Характер обременений						
отсутствуют						
Адрес объекта оценки	Новосибирская область, р-н Тогучинский, Завьяловский сельсовет					
Цель оценки	Определение рыночной стоимости имущества					
Заказчик оценки	Миронова Вероника Олеговна ИНН 423008172650, СНИЛС 17427284887, рег. номер 22145, 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-летия Победы, д. 5, а/я 9537					
Исполнитель оценки	Форма	Наименование / Ф.И.О (для ИП)	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	20.09.2023г.
Результаты расчеты рыночной стоимости при применении	Сравнительного подхода (в рублях)	Доходного подхода (в рублях)	Затратного подхода (в рублях)
	169 000,00	не применялся	не применялся
Итоговое значение стоимости**	Рыночная стоимость 1/42 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок		
	169 000,00 (Сто шестьдесят девять тысяч) рублей, без учета НДС		

*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://www.avito.ru/moshkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_2859ga_snt_dnp_1832762553	https://www.avito.ru/sokur/zemelnye_uchastki/uchastok_9549ga_snt_dnp_2391609208	https://www.avito.ru/toguchin/zemelnye_uchastki/uchastok_155ga_snt_dnp_2279906292
Цена продажи, руб.		1 200 000	5 150 000	30 000 000
Размер участка, кв.м.	1 847 691	285 900	954 900	6 630 000
Цена за кв.м.		4,20	5,39	4,52
Торг		предусмотрен	предусмотрен	предусмотрен
Корректировка, %		-14	-14	-14
Скорректированная цена, руб./кв.м		3,61	4,64	3,89
Условия рынка (время предложения)	20.09.2023г.	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		3,61	4,64	3,89
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		3,61	4,64	3,89
Местоположение	Новосибирская область, Краснозерский район, МО Веселовский сельсовет	Новосибирская область, Мошковский р-н	Новосибирская область, 50Н-1912	Новосибирская область, Искитимский р-н, д. Шибково
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		3,61	4,64	3,89
Площадь участка	1 847 691,00	285 900	954 900	6 630 000
Корректировка		0,96	0,96	0,93
Скорректированная цена, руб./кв.м		3,47	4,45	3,62
Назначение участка	Земли сельскохозяйственного назначения, Для ведения сельскохозяйственного производства	Земли сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства	Земли сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства	Земли сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		3,47	4,45	3,62
Дополнительные улучшения	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		3,47	4,45	3,62
Физические характеристики	Рельеф поверхности ровный	Рельеф поверхности ровный	Рельеф поверхности ровный	Рельеф поверхности ровный
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		3,47	4,45	3,62
Количество корректировок		2	2	2
Весовой коэффициент		1/3	1/3	1/3
Значение, руб.		1,16	1,48	1,21
Стоимость объекта, руб./кв.м	3,85			
Стоимость объекта, руб.	7 114 000			
Рыночная стоимость 1/42 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок, руб. (округл.)	169 000			

Копии используемой информации

https://www.avito.ru/moshkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_2859ga_snt_dnp_1832762553

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

Участок 28,59 га (СНТ, ДНП)

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

1 200 000 ₽

420 ₽ за сотку
или [предложите свою цену](#)



8 913 941-84-89

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Филипп

Частное лицо
На Авито с октября 2013

Документы проверены

Экологический вклад -17000 кг CO₂

4 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь - 2859 сот.

Расстояние до центра города: 7 км

Расположение

Новосибирская область, Мошковский р-н

[Показать карту](#)

Описание

Земельный участок сельхоз. назначения находится в 500-800 метрах от федеральной трассы Кемерово/Томск, на территории земельного участка находятся лесные сопки и перепад высот, земельный участок под возможное строительство днт.

Для сервитута: на земельном участке проходят охранные зоны 4 компаний: РЭС (электросети), МТС (2 кабеля оптоволокну), ТРАНСНЕФТЬ (нефтепровод), Газпром (газопровод).

№ 1832762553 · 14 сентября в 05:59 · 669 просмотров (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)

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

Участок 663 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

30 000 000 Р

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

54.4962481, 83.18528379

Кадастровый номер
54.07.047412.1329

Статус
Рабочий участок

Категория земель
Земли сельскохозяйственного назначения

Кадастровая стоимость
31 804 334,36 руб.

Площадь
6 630 000 м² (Декларированная площадь)

Адрес
Новосибирская обл, р-н Искитимский, МО Шибковский сельсовет

Форма собственности
Частная собственность

Кадастровый квартал
54.07.047412

ВРИ по документу
Для создания фермерского хозяйства

Дата определения КС



8 958 409-73-52

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуй!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

наталья

Агентство
На Авито с ноября 2015
Завершено 371 объявление
[Документы проверены](#)



23 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
Наталья

Об участке

Площадь: 66300 сот.

Расстояние до центра города: 7 км

Расположение

Новосибирская область, Искитимский р-н, д. Шибково

[Показать карту](#)

Описание

Продам земельный участок 6630000Га.

Новосибирская область, Искитимский район, вблизи д. Таскаево, МО Шибковский сельсовет.

Земля сельхозназначения, для сельскохозяйственного производства, в непосредственной близости к населенному пункту, где проходит электричество.

Кадастровый номер указан на фото.

По всем вопросам звоните, пишите.

Участок в собственности у физического.

№ 2958315237 - 26 августа в 20:43 - 238 просмотров (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)

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

Участок 95,49 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



5 150 000 Р

539 Р за сотку
или предложите свою цену

8 901 467-99-75

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Юли

Частное лицо
На Авито с октября 2017

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 9549 сот.

Расстояние до центра города: 5 км

Расположение

Новосибирская область, 50Н-1912

Показать карту

Описание

Продам несколько смежных земельных участков, расположенных в Сокурском сельсовете, Мошковского района общей площадью около 96 га. От площади Калинина примерно 35 км через Северный объезд г.Новосибирска. Категория земель - сельскохозяйственного назначения (на авито нет возможности точно указать местоположение земель сельхоз назначения). Возможен раздел (если будет удобно всем сторонам сделки) и частичная продажа. Кадастровые номера земельных участков 54-18-070701-637, 54-18-070701-707, 54-18-070701-711, 54-18-070701-1009. Информация о границах земельных участков можно посмотреть на публичная-кадастровая-карта. Выписки ЕГРН по запросу, но без персональных данных (с персональными данными только при личной встрече).

№ 2391609208 · 18 сентября в 08:54 · 1186 просмотров (+0 сегодня)

Пожаловаться

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

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

Шуховцев Кирилл Вячеславович

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)

**Институте повышения квалификации и переподготовки кадров
по программе «Оценка стоимости предприятий (бизнеса)»
с 07 октября 2019 года по 30 апреля 2020 года**

Решением от

30 апреля 2020 года

диплом предоставляет право
на ведение профессиональной деятельности в сфере

оценки стоимости предприятий (бизнеса)

МИНОБРНАУКИ РОССИИ

Федеральное государственное бюджетное
образовательное учреждение высшего образования
«Челябинский государственный университет»

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

743100168174

Документ о квалификации

Регистрационный номер

6223

Города

Челябинск

Дата выдачи

08 октября 2020



Председатель комиссии

Руководитель

Секретарь

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Частное образовательное учреждение
дополнительного профессионального образования
«ОТКРЫТАЯ АКАДЕМИЯ
ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ»

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

372418025258

Документ о квалификации

Регистрационный номер
133-2023

Город
Иваново

Дата выдачи
26 июня 2023 года

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

**Шуховцев
Кирилл Вячеславович**

с 09 декабря 2022 г. по 26 июня 2023 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в
"ОТКРЫТОЙ АКАДЕМИИ
ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ"
по дополнительной профессиональной программе

Судебная оценочная экспертиза

Решением от
26 июня 2023 г.

диплом подтверждает присвоение квалификации
эксперт-оценщик

и дает право на ведение нового вида профессиональной
деятельности в области

оценочной экспертизы



Подпись

Секретарь

Научно-исследовательский институт
социально-экономических исследований и сертификации
Система добровольной сертификации экспертов, специалистов, организаций и услуг
«Оценка компетенций»
Зарегистрирована в едином реестре систем добровольной сертификации
Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии
23 сентября 2019 г. Регистрационный № РОСС RU.32147.04БРЕ0.



СЕРТИФИКАТ СООТВЕТСТВИЯ СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА

Регистрационный номер: РОСС RU.32147.04БРЕ0.01.21969

Настоящий сертификат удостоверяет, что


**Шуховцев
Кирилл Вячеславович**

соответствует требованиям системы и органа сертификации,
предъявляемым к судебным экспертам по специальности
«Судебная оценочная экспертиза».

Дата регистрации: «26» июня 2023 г.

Действителен до: «25» июня 2026 г.

Руководитель
органа по сертификации


подпись

Аристархова Н.Н.
расшифровка подписи

Сертификат действителен при совпадении
данных в Реестре сертификации экспертов
на официальном сайте WWW.NIISEIS.RU



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: 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 221900-035-000022 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.