



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.
12.12.2023.

Выписка из отчета №1212231041

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Здание, расположенное на земельном участке: назначение здания: здание магазина, площадь здания: 25 кв.м., кадастровый номер: 53:11:1000217:176, площадь участка: 173,0 кв.м., кадастровый номер участка: 53:11:1000217:8, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование участка: Для объектов общественно-делового значения, адрес: Новгородская область, р-н Новгородский, д Поляны, магазин №20, доля в праве: 100

Дата оценки: 12.12.2023г.

Общая информация

Заказчик	♦ Кудашева Елизавета Владимировна
Правообладатель	♦ Мишина Марина Поликарповна
Особенности проведения осмотра	♦ Не проводился. Фотографии 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.



	<ul style="list-style-type: none"> • 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 государственную агроинженерную академию, квалификация – инженер. • 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	◆	Здание, расположенное на земельном участке	
	Здание магазина	назначение здания	
	25,0	площадь здания	
	53:11:1000217:176	кадастровый номер здания	
	173,0	площадь участка	
	53:11:1000217:8	кадастровый номер участка	
	Земли населенных пунктов	категория земель	
	Для объектов общественно-делового значения	разрешенное использование участка	
	Новгородская область, р-н Новгородский, д Поляны, магазин №20	адрес	
	Деревянные	материал стен здания	
	100	доля в праве	



	Согласно предоставленным фото здание находится в ветхо-аварийном состоянии, разрушено, рыночной стоимости в соответствии со ст.3 № 135-ФЗ не имеет, оказывает влияние на итоговую стоимость земельного участка	Примечание
Дата оценки	♦ 12.12.2023г.	
Результаты оценки, полученные при использовании:	♦ – доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 66 000 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 дату оценки	♦ 66 000 руб.(шестьдесят шесть тысяч)	

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки составляет:

66 000 руб.(шестьдесят шесть тысяч)

Оценщик: _____

Шуховцев Кирилл Вячеславович





Приложение. Расчетная таблица.

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый участок	Объекты сравнения		
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации			https://www.avito.ru/staraya_russia/zemelnye_uchastki/uchastok_39_sot_promnaznacheniy_a_2735070195	https://www.avito.ru/hvoynaya/zemelnye_uchastki/uchastok_97_sot_promnaznacheniya_3259570983	https://www.avito.ru/proletariy/zemelnye_uchastki/uchastok_40_sot_promnaznacheniya_2804747923
Цена продажи	руб.		1 200 000	466 080	2 200 000
Размер участка	кв. м.	173	3 900	970	4 000
Стоимость за сотку			307,7	480,5	550,0
Торг			предусмотрен	предусмотрен	предусмотрен
Корректировка на торг, %	%		-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена	руб./м ²		292,3	456,5	522,5
Условия рынка (время предложения)		Декабрь 2023г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		292,3	456,5	522,5
Вид права		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		292,3	456,5	522,5
Местоположение		Новгородская область, р-н Новгородский, д Поляны, магазин №20	Новгородская область, Старорусский р-н, городское поселение город Старая Русса, Старая Русса, Черепичный пер.	Новгородская область, Хвойнинский муниципальный округ, рабочий пос. Хвойная, ул. Денисова, 15	Новгородская область, Новгородский р-н, Пролетарское городское поселение, пос. городского типа Пролетарий
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		292,3	456,5	522,5
Площадь участка	кв. м.	173	3 900	970	4 000
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./м ²		292,3	456,5	522,5



Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый участок	Объекты сравнения		
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Назначение участка		Земли населенных пунктов. Для объектов общественно-делового значения	Земли населенных пунктов. Офисно-торговая недвижимость	Земли населенных пунктов. Офисно-торговая недвижимость	Земли населенных пунктов. Офисно-торговая недвижимость
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./м ²		292,3	456,5	522,5
Физические характеристики		Рельеф поверхности ровный	Рельеф поверхности ровный	Рельеф поверхности ровный	Рельеф поверхности ровный
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	руб./м ²		292,3	456,5	522,5
Выводы:					
Стоимость объекта	руб./м ²	423,76			
Стоимость объекта	руб.	73 000			
Корректировка на снос ветхих строений/сооружений	руб.	0,90			
Стоимость объекта с учетом корректировки на снос ветхих строений/сооружений	руб.	66 000,0			



**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 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 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:
 _____ /А.Р. Мамедова/ М.П.	 _____ /К.В. Шуховцев/ М.П.

Дата выдачи полиса: «12» сентября 2023 г.



Диплом оценщика

**ПОЛИС N 231900-035-000025
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 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.

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

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
 М.П.ИМЕНЕМ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА «СТРАХОВАТЕЛЬСКАЯ КОМПАНИЯ «ЭНЕРГОГАРАНТ» ЧЕЛЯБИНСК для ДОГОВОРОВ /А.Р. Мамедова/	 /К.В. Шуховцев/

Дата выдачи полиса: 22 ноября 2023 г.



Свидетельство СРО оценщика



Квалификационный аттестат. Оценка недвижимости



Диплом эксперта-оценщика



Сертификат соответствия судебного эксперта

avito.ru/staraya_russa/zemelnye_uchastki/uchastok_39_sot_promnaznacheniya_2735070195

Участок 39 сот. (промназначения)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

1 200 000 ₽

30 769 ₽ за сотку



8 958 784-52-06

Вячеслав

Агентство

На Авито с февраля 2015

B

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 39 сот.

Расстояние до центра города: 2 км

avito.ru/staraya_russa/zemelnye_uchastki/uchastok_39_sot_promnaznacheniya_2735070195

РасположениеНовгородская область, Старорусский р-н, городское поселение город Старая Русса, Старая Русса, Черепичный пер. [Показать карту](#)**1 200 000 ₽**

30 769 ₽ за сотку

Описание

Продам участок 3886 кв. м., по адресу Черепичный переулок 15, бывший угольник, участок в аренде на 49 лет. Можно выкупить в собственность недорого. На участке здание 36 кв. м. (требует ремонта). Есть железнодорожный подъездной путь. Новый асфальт до участка. Возможна аренда.

8 958 784-52-06

Вячеслав

Агентство

На Авито с февраля 2015

B

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 2735070195 · 10 ноября в 05:51 · 605 просмотров (+0 сегодня)

Пожаловаться

avito.ru/hvoynaya/zemelnye_uchastki/uchastok_97_sot_promnaznacheniya_3259570983

Участок 9,7 сот. (промназначения)

♥ Добавить в избранное ≡ Сравнить 📌 Добавить заметку

466 080 ₽

48 049 ₽ за сотку



8 911 227-94-18

Написать сообщение

Онлайн

Спросите у продавца

Здравствуйте! ▶

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

АО "Железнодорожная торговая компания" (АО "ЖТК")



Агентство

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Ольга Александровна

Об участке

Площадь: 9.7 сот.

Расположение

Новгородская область, Хвойнинский муниципальный округ,
рабочий пос. Хвойная, ул. Денисова, 15

Показать карту ▾

avito.ru/hvoynaya/zemelnye_uchastki/uchastok_97_sot_promnaznacheniya_3259570983

Расположение

Новгородская область, Хвойнинский муниципальный округ,
рабочий пос. Хвойная, ул. Денисова, 15

[Показать карту](#)**466 080 ₽**

48 049 ₽ за сотку

Описание

Предлагается к продаже земельный участок площадью 971 кв.м, расположенный по адресу: Новгородская обл., Хвойнинский р-н, рп. Хвойная, ул. Денисова, д. 15в.

Кадастровый № 53:18:0010241:13.

Категория земель – земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования – торговая деятельность.

Хорошая автотранспортная доступность.

Продажа участка осуществляется на аукционе **методом последовательного снижения начальной цены торгов.**

Минимальная цена торгов (цена отсечения): 233 040 руб. с учетом НДС.

Размер обеспечительного платежа составляет 46 608 руб. с учетом НДС.

Дата проведения аукциона: 26 октября 2023 года в 11:00 часов.

Дата окончания приема заявок: 20 октября 2023 года в 10:00 часов.

Место и форма проведения аукциона: электронная торговая площадка «РТС-Тендер».

Для регистрации на сайте «РТС-Тендер» необходим электронный ключ.

Номер процедуры на сайте «РТС-Тендер»: 136217.

Стоимость услуг электронной торговой площадки составляет 5 592,96 руб. с учетом НДС.

Подробная информация на сайте АО «Железнодорожная торговая компания» в разделе «Тендеры».


8 911 227-94-18

[Написать сообщение](#)

Онлайн

Спросите у продавца

[Ещё продаёте?](#)[Торг уместен?](#)[Когда можно посмотреть?](#)

АО «Железнодорожная
торговая компания» (АО «ЖТК») 

Агентство

[Реквизиты проверены](#)[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо

Ольга Александровна

№ 3259570983 · 13 ноября в 17:32 · 186 просмотров (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)

avito.ru/proletariy/zemelnye_uchastki/uchastok_40_sot_promnaznacheniya_2804747923

Участок 40 сот. (промназначения)

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



2 200 000 ₽

55 000 ₽ за сотку
или [предложите свою цену](#)

8 911 040-84-02

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➤

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Вячеслав

Частное лицо
На Авито с сентября 2020
Завершено 15 объявлений

Эковклад: -6 кг CO₂

B

8 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Об участке

Площадь: 40 сот.

Расположение

Новгородская область, Новгородский р-н, Пролетарское
городское поселение, пос. городского типа Пролетарий

[Показать карту](#)

avito.ru/proletariy/zemelnye_uchastki/uchastok_40_sot_promnaznacheniya_2804747923

Описание

Продам участок пром назначения на территории бывшего завода возможно подключение газа, проходит по территории, документы в порядке без обременений. Торг.

2 200 000 ₽

55 000 ₽ за сотку
или [предложите свою цену](#)

№ 2804747923 · 19 октября в 15:49 · 250 просмотров (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)

8 911 040-84-02