



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.  
30.11.2023 г.

## Выписка из отчета № 3011233916

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок: общая площадь: 2500 кв.м, доля в праве: 1/4, адрес: Нижегородская обл, Вадский р-н, с/п Круто-Майданский с/с, д. Новоселки, ул. Новосельская, уч. 37/1, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, кадастровый номер: 52:42:0020205:11.

Дата оценки: 30.11.2023 г.

### Общая информация

Заказчик	♦ Мякишкова Юлия Николаевна
Правообладатель	♦ Борисов Михаил Юрьевич
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 №231900-035-000020 сроком действия с 29.09.2023 по 28.09.2024 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 университет, квалификация – бакалавр.</li></ul>



	<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	Нижегородская обл, Вадский р-н, с/п Круто-Майданский с/с, д. Новоселки, ул. Новосельская, уч. 37/1
		общая площадь	2500 кв.м
		категория земель	земли населенных пунктов
		разрешенное использование	для ведения личного подсобного хозяйства
		кадастровый номер	52:42:0020205:11
		доля в праве	1/4
<b>Дата оценки</b>	♦	30.11.2023 г.	
<b>Результаты оценки, полученные при использовании:</b>	♦	– доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 431 025,00 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 дату оценки</b>	♦	<b>431 025,00 руб. (четыреста тридцать одна тысяча двадцать пять рублей ноль копеек)</b>	



Итоговая рыночная стоимость 1/4 доли в праве на объект оценки	♦ 107 756,25 руб. (сто семь тысяч семьсот пятьдесят шесть рублей двадцать пять копеек)
---	--

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 30.11.2023 г. составляет:

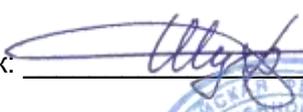
**431 025,00 руб.**

*(четыреста тридцать одна тысяча двадцать пять рублей ноль копеек),*

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

**107 756,25 руб.**

*(сто семь тысяч семьсот пятьдесят шесть рублей двадцать пять копеек).*

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





## Приложение. Расчетная таблица.

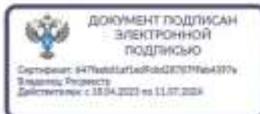
Земельный участок				
Описание объекта оценки	Земельный участок: адрес: Нижегородская обл, Вадский р-н, с/п Круто-Майданский с/с, д. Новоселки, ул. Новосельская, уч. 37/1, общая площадь: 2500 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, кадастровый номер: 52:42:0020205:11, 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: 30.11.2023 г.	30.11.2023 г.	30.11.2023 г.	30.11.2023 г.
Ссылка на объявление:		<a href="https://www.avito.ru/vad/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_2189404548">https://www.avito.ru/vad/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_2189404548</a>	<a href="https://www.avito.ru/vad/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_3469167279">https://www.avito.ru/vad/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_3469167279</a>	<a href="https://www.avito.ru/vad/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot._izhs_2254453073">https://www.avito.ru/vad/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot._izhs_2254453073</a>
Цена предложения, руб.:		300 000,00	350 000,00	500 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
Параметр: адрес	Нижегородская обл, Вадский р-н, с/п Круто-Майданский с/с, д. Новоселки, ул. Новосельская, уч. 37/1	Нижегородская обл., Вадский р-н, с Крутой Майдан, ул.Красная Горка	Нижегородская обл., р-н Перевозский, с Пилекшево	Нижегородская обл., Вадский р-н, с Крутой Майдан, Московская ул.,47
Параметр: общая площадь, кв.м	2500	1500	1500	2000
Параметр: категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Параметр: разрешенное использование	для ведения личного подсобного хозяйства	для индивидуального жилищного строительства	для ведения личного подсобного хозяйства	для индивидуального жилищного строительства
Корректировки				
Корректировка на уторговывание, %:		20,10	20,10	20,10
Цена после уторговывания, руб.:		239 700,00	279 650,00	399 500,00
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	2500	1500	1500	2000
Цена за удельную единицу, руб.:		159,80	186,43	199,75
Параметры, корректируемые по каждому объекту-аналогу в %				
Корректировка на местоположение		-2,00	0,00	-2,00
Корректировка на различие видов разрешенного использования		-6,00	0,00	-6,00
Итоговая корректировка в % на каждый аналог:		-8,00	0,00	-8,00
Цена за удельную единицу после процентной корректировки, руб.:		147,02	186,43	183,77
		Средняя стоимость удельной единицы, руб.:		172,41
		Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:		431 025,00
		Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:		431 025,00



**Фото №1.** Общий вид участка



Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	52:42:0020205:11
<b>Сведения об основных характеристиках объекта</b>	
Номер кадастрового квартала	52:42:0020205
Дата присвоения кадастрового номера	24.03.2003
Ранее присвоенный государственный учетный номер	Данные отсутствуют
Местоположение	Российская Федерация, Нижегородская обл. Вадский муниципальный район, сельское поселение Круто-Майданский сельсовет, д Новоселки, ул Новоселовская, земельный участок 37/1
Площадь, м²	2500, Декларированная площадь
Категория земель, к которой отнесен земельный участок	Земли населенных пунктов
Кадастровая стоимость, руб	639975
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	Данные отсутствуют
Виды разрешенного использования	Для ведения личного подсобного хозяйства
Статус записи об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Кадастровые номера расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости	Данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере	Данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков	Данные отсутствуют
Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения	Данные отсутствуют
Особые отметки	Граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства. Сведения, необходимые для заполнения раздела: 3 - Описание местоположения земельного участка , отсутствуют.
Получатель выписки	Борисов Михаил Юрьевич



Лист 1 из 4

Данные актуальны на 27.11.2023

## Сведения из ЕГРН

Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	52:42:0020205:11
<b>Сведения о зарегистрированных правах</b>	
Сведения о правах	<p>Правообладатель (правообладатели): Борисов Алексей Юрьевич, 14.04.1975  Вид, номер и дата государственной регистрации права: Общая долевая собственность, 1/2, 52:42:0020205:11-52/279/2021-3, 13.05.2021  Документы-основания: Свидетельство о праве на наследство по закону 12.05.2021, Свидетельство о праве на наследство по закону 16.10.2012  Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права: Право на недвижимость действующее  Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: Данные отсутствуют  Заявленные в судебном порядке права требования: Данные отсутствуют  Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: Данные отсутствуют  Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: Данные отсутствуют</p> <p>Правообладатель (правообладатели): Борисов Михаил Юрьевич, 10.05.1979, Российская Федерация, СНИЛС 008-180-801 26, Паспорт гражданина Российской Федерации 22 03 495261 выдан 26.04.2003 УВД Ленинского района гор. Нижнего Новгорода  Вид, номер и дата государственной регистрации права: Общая долевая собственность, 1/4, 52-52-02/809/2012-198, 03.12.2012  Документы-основания: Свидетельство о праве на наследство по закону 16.10.2012  Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права: Право на недвижимость действующее  Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: Данные отсутствуют  Заявленные в судебном порядке права требования: Данные отсутствуют  Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: Данные отсутствуют</p>



Лист 2 из 4

Данные актуальны на 27.11.2023

## Сведения из ЕГРН



**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 30301810100000000964  
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: 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» сентябрь 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.

<p><b>СТРАХОВЩИК:</b></p>  <p>М.П. _____ /А.Р. Мамедова/</p>	<p><b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b></p>  <p>М.П. _____ /К.В. Шушопин/</p>
---	---

Дата: 29.09.2023 г. номер: «12» сентября 2023 г.



Диплом оценщика

**ПОЛИС N 221/906-015-000022**  
**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

Страхователь: Шуховцев Кирилл Вячеславович  
Адрес: 454000, г. Челябинск, ул. Златошан, д. 49  
Паспорт: 7512 № 0046490  
Выдан: Отделом УФМС России по Челябинской области в Центральном р-не г. Челябинска, дата выдачи: 07.06.2012 г., код подразделения: 740-058

Диплом в профессиональной переподготовке № 743100168174  
Дата выдачи: 30.04.2020 г.  
Выдан (без): ФГБОУ ВО «ЧГУ»

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются поручительские интересы, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие принятых заказчиком, заключаемому договору на проведение оценки, и (или) третьих лиц.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщика является установленный наступление взыскания взыскание суда или арбитражного суда или принудительный исполнительский акт приписки ущерба заказчику или третьими лицами делопроизводителя (бенефициара) (взыскания в результате нарушения требований федеральной стандартной оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является и/или в момент заключения договора).

Выплатироботается: взыскание по договору на проведение оценки и/или третьи лица, которые причинили ущерб. Страхователем при осуществлении поделены поручительской 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 221/906-015-000022 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 Страхователя.

Настоящей частью настоящего Полиса подтверждается:  
Договор N 221/906-015-000022 от 25.11.2022 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
(А.Р. Мавеева)	(К.В. Шуховцев)

Дата выдачи полиса: 25.11.2022 г.

Полис страхования ответственности оценщика



Свидетельство СРО оценщика



Квалификационный аттестат. Оценка недвижимости



Квалификационный аттестат. Оценка движимого имущества



Диплом эксперта-оценщика



Диплом эксперта-техника



Сертификат соответствия судебного эксперта



Сертификат соответствия судебного эксперта



avito.ru/vad/zemelnye\_uchastki/uchastok\_15\_sot\_izhs\_2189404548



300 000 Р

20 000 Р за сотку или предложите свою цену  
Защита на любой случай от 800 Р/мес. Подробнее

8 987 548-75-69

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Александр Александрович

Частное лицо  
На Авито с ноября 2020

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

### Об участке

Площадь: 15 сот.

Расстояние до центра города: 12 км

### Расположение

Нижегородская область, Вадский муниципальный округ, с. Крутой Майдан, ул. Красная Горка

Показать карту

### Описание

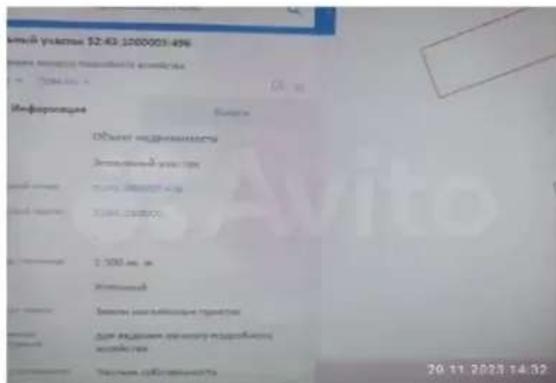
Хороший участок под строительство дома, дачи, магазина и т.д так как клк находится в категории ИЖС!

№ 2189404548 - 8 ноября в 02:20 - 434 просмотра (+10 сегодня)

Пожалуйста

Объект-аналог №1

avito.ru/vad/zemelnye\_uchastki/uchastok\_15\_sot\_izhs\_3469167279



350 000 Р

23 333 Р за сотку или предложите свою цену  
Защита на любой случай от 800 Р/мес. Подробнее

8 910 870-07-94

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Елена

Частное лицо  
На Авито с февраля 2023

Оккупация - 25 кг CO2

9 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

### Об участке

Площадь: 15 сот.

Расстояние до центра города: 17 км

### Расположение

Нижегородская область, г.о. Перовозский, с. Пилежшево

Показать карту

### Описание

Ровный, без построек плодородный участок. Рядом река Пьяна и леса. Добраться по трассе м-12 можно

№ 3469167279 - 20 ноября в 16:35 - 2 просмотра (+0 сегодня)

Пожалуйста

Объект-аналог №2



avito.ru/vad/zemelnye\_uchastki/uchastok\_20\_sot\_lzhs\_2254453073



**500 000 ₽**

25 000 ₽ за сотку  
или предложите свою цену

8 987 530-93-91

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Олеся Ерёмина

Частное лицо  
На Авито с сентября 2019

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

### Об участке

Площадь - 20 сот.

Расстояние до центра города - 10 км

### Расположение

Нижегородская область, Вадский муниципальный округ, с.  
Крутой Майдан, Московская ул., 47

Показать карту

### Описание

Газ, свет и вода в шаговой доступности. Красивый пейзаж, пруд и лес рядом.  
Недалеко от участка школа, садик и магазины. Имеется центральная дорога.  
Возможен торг.

№ 2254453073 - 31 октября в 15:39 - 159 просмотров (+0 сегодня)

Пожаловаться

Объект-аналог №3