



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.  
06.03.2024 г.

## Выписка из отчета №0603240485

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок: адрес: Ленинградская область, Тихвинский муниципальный район, Ганьковское сельское поселение, вблизи д. Олончено, уч.№59, общая площадь: 18800 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, кадастровый номер: 47:13:0205001:10.

Дата оценки: 06.03.2024 г.

### Общая информация

Заказчик	♦ Мякишкова Юлия Николаевна
Правообладатель	♦ Грузинский Александр Иванович
Особенности проведения осмотра	♦ Осмотр не производился, фотоматериалы не предоставлены. Для оценки принято типичное состояние объекта оценки.
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>• 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.</li></ul>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Высшее техническое образование, окончил Челябинскую государственную агроинженерную академию, квалификация – инженер.</li> <li>• Высшее юридическое, окончил Южно-Уральский государственный университет, квалификация – бакалавр.</li> <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	Ленинградская область, Тихвинский муниципальный район, Ганьковское сельское поселение, вблизи д. Олончено, уч.№59
		общая площадь	18800 кв.м
		категория земель	земли сельскохозяйственного назначения
		разрешенное использование	для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства
		кадастровый номер	47:13:0205001:10
<b>Дата оценки</b>	♦	06.03.2024 г.	
<b>Результаты оценки, полученные при использовании:</b>	♦	– доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 1 035 316,00 руб. – затратного подхода: не применялся	
<b>Согласование результатов</b>	♦	Не требуется в связи с использованием только одного подхода к оценке	
<b>Итоговая величина</b>	♦	<b>1 035 316,00 руб. (один миллион тридцать пять тысяч триста</b>	



рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки	шестнадцать рублей ноль копеек)
--	---------------------------------

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 06.03.2024 г. составляет:

**1 035 316,00 руб.**

**(один миллион тридцать пять тысяч триста шестнадцать рублей ноль копеек)**

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





## Приложение. Расчетная таблица.

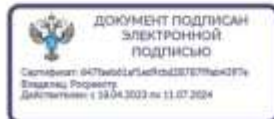
Земельный участок				
<b>Описание объекта оценки</b>	Земельный участок: адрес: Ленинградская область, Тихвинский муниципальный район, Ганьковское сельское поселение, вблизи д. Олончено, уч.№59, общая площадь: 18800 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, кадастровый номер: 47:13:0205001:10.			
<b>Параметры и корректировки</b>	<b>Объект оценки</b>	<b>Объект аналог №1</b>	<b>Объект аналог №2</b>	<b>Объект аналог №3</b>
Информация о предложениях объектов-аналогов				
<b>Дата предложения</b>	Дата оценки: 06.03.2024 г.	19.02.2024 г.	17.02.2024 г.	10.02.2024 г.
<b>Ссылка на объявление:</b>		<a href="https://www.avito.ru/syasstroy/zemelnye_uchastki/uchastok_14_ga_snt_dnp_2059298398">https://www.avito.ru/syasstroy/zemelnye_uchastki/uchastok_14_ga_snt_dnp_2059298398</a>	<a href="https://www.avito.ru/tihvin/zemelnye_uchastki/uchastok_289_ga_snt_dnp_1646805776">https://www.avito.ru/tihvin/zemelnye_uchastki/uchastok_289_ga_snt_dnp_1646805776</a>	<a href="https://www.avito.ru/volhov/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_snt_dnp_3731655604">https://www.avito.ru/volhov/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_snt_dnp_3731655604</a>
<b>Цена предложения, руб.:</b>		1 100 000,00	1 600 000,00	999 999,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
<b>Параметр: адрес</b>	Ленинградская область, Тихвинский муниципальный район, Ганьковское сельское поселение, вблизи д. Олончено, уч.№59	Ленинградская обл., Волховский р-н, Пашское сельское поселение, д. Спирово	Ленинградская обл., Тихвинский р-н, Тихвинское городское поселение, д. Лазаревичи	Ленинградская обл., 41К-022
<b>Параметр: общая площадь, кв.м</b>	18800	14000	28900	20000
<b>Параметр: категория земель</b>	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения
<b>Параметр: разрешенное использование</b>	для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства	для с/х производства	для с/х производства	для с/х производства
Корректировки				
<b>Корректировка на уторговывание, %:</b>		11,00	11,00	11,00
<b>Цена после уторговывания, руб.:</b>		979 000,00	1 424 000,00	889 999,11
<b>Удельные единицы</b>	18800	14000	28900	20000



по параметру общая площадь, кв.м			
Цена за удельную единицу, руб.:	69,93	49,27	44,50
<b>Параметры, корректируемые по каждому объекту-аналогу в %</b>			
Корректировка на местоположение	0,00	0,00	0,00
корректировка на общую площадь	-9,00	14,00	2,00
Корректировка на категорию земель	0,00	0,00	0,00
Итоговая корректировка в % на каждый аналог:	-9,00	14,00	2,00
Цена за удельную единицу после процентной корректировки, руб.:	63,64	56,17	45,39
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:			55,07
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:			1 035 316,00



Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	47:13:0205001:10
<b>Сведения об основных характеристиках объекта</b>	
Номер кадастрового квартала	47:13:0205001
Дата присвоения кадастрового номера	17.03.2005
Ранее присвоенный государственный учетный номер	Кадастровый номер 47:13:02-05-001:0010
Местоположение	Ленинградская область, Тихвинский муниципальный район, Ганьковское сельское поселение, вблизи д. Олончено, уч.№59
Площадь, м²	18800, Декларированная площадь
Категория земель, к которой отнесен земельный участок	Земли сельскохозяйственного назначения
Кадастровая стоимость, руб	93624
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	Данные отсутствуют
Виды разрешенного использования	для ведения крестьянского (фермерского) 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	Данные отсутствуют
Получатель выписки	грузинская НАТАЛЬЯ ЮРЬЕВНА



Лист 1 из 3

Данные актуальны на 16.11.2023

## Выписка из ЕГРН

Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	47:13:0205001:10
<b>Сведения о зарегистрированных правах</b>	
Сведения о правах:	<p>Правообладатель (правообладатели): Грузинская Наталья Юрьевна, 04.01.1975, Российская Федерация, СНИЛС 011-565-395 26, Паспорт гражданина Российской Федерации 41 20 049139 выдан 16.01.2020 ГУ МВД России по г. Санкт-Петербургу и Ленинградской области  Вид, номер и дата государственной регистрации права: Собственность, 47:13:0205001:10-47/097/2023-2, 10.11.2023  Документы-основания: Решение суда 2-858/2023 10.10.2023  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): Грузинский Александр Иванович, 26.04.1970  Вид, номер и дата государственной регистрации права: Собственность, 47-78-28/004/2007-214, 08.05.2007  Документы-основания: Данные отсутствуют  Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права: 10.11.2023, 47:13:0205001:10-47/097/2023-1  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</p>



Лист 2 из 3

Данные актуальны на 16.11.2023

## Выписка из ЕГРН



Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	47:13:0205001:10
Сведения о правах	участия правообладателя или его законного представителя. Данные отсутствуют
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Не зарегистрировано

Сведения из Росреестра, предоставленные из ЕГРН для формирования документа, заверены электронной подписью Росреестра. Сам документ заверен электронной подписью Минцифры. Пересылайте документ только с файлом подписи Минцифры в формате sig. Иначе он потеряет юридическую силу.





**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 третья 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 расчетный 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>_____ /А.Р. Мамедова/          М.П.</p>	<p><b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b></p>  <p>_____ /К.В. Шушопцев/          М.П.</p>
--	---

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





Диплом оценщика



Квалификационный аттестат. Оценка недвижимости



Квалификационный аттестат. Оценка движимого имущества



Диплом эксперта-оценщика



Диплом эксперта-техника



Сертификат соответствия судебного эксперта



Сертификат соответствия судебного эксперта



Свидетельство СРО оценщика



ПОЛИС N 211906-035-000025  
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

Страхователь: Шухомин Юрий Вячеславич  
Адрес: 454006, г. Челябинск, ул. Заводная, д. 49  
Телефон: 7312 36 06400  
Выдано: Оренбург УИФРС Росстат по Челябинской области в Центральном р-не г. Челябинска, дата выдачи: 07.06.2021 г., код подразделения: 2401058

Лицом в профессиональной деятельности № 743100108174  
Дата выдачи: 30.04.2020 г.  
Выдан (подп.): 001600У ВО «СберГУ»

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются приобретенные по договору, связанные с риском ответственности оценщика по обязательству, возникающие вследствие заключения договора купли-продажи, заключенному договору на проведение оценки, и (или) третьим лицам.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщика является умышленный поступок и/или иное решение арбитражного суда или арбитражной страховочной комиссии ущерба участнику сделки третьим лицам добросовестным (бездефектным) оценщиком в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент проведения оценки.

Выплата производится: заново по договору на протяжении периода вклада третьи лица, которым причинен ущерб. Страхованием при осуществлении оказания оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	Страховой тариф, %	Страховая премия, руб.
5 000 000,00	0,08	4 000,00

Период и сроки уплаты страховой премии клиринговым, в течение 3 банковских дней с момента подписания договора.  
Формы уплаты страховой премии путем перечисления денежных средств на р/счет.

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора N 211906-035-000025 от 22.11.2021 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

Настоящий Полис действует с 01 декабря 2021г. по 30 ноября 2024г.  
Настоящий Полис страхования вступает в силу в 00 часов дня, следующего за днем наступления страховой премии в полном размере на расчетный счет Страховщика.

Настоящий чистый изданный Полис во вступил:  
Договор N 211906-035-000025 от 22.11.2021 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
 М.П. [Подпись] [И.Р. Мяслова]	 И.Е. Шухомин

Дата выдачи документа: 22 ноября 2021 г.

Полис страхования ответственности оценщика



### Участок 1,4 га (СНТ, ДНП)

1 100 000 ₽

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



8 958 504-28-55

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть вопросы?

Хотел бы узнать?

Когда можно посмотреть?

Пользователь  
Частное лицо

Посмотреть все отзывы

#### Об участке

Площадь: 140 сот.

#### Расположение

Ленинградская обл., Волховский р-н, Лавское сельское поселение, д. Спирное  
Трасса Подъёмной Поле – Туваки

Показать карту

#### Описание

200м от СНТ, муравьиный лесок. Топок, дубовый-берёзовый спелый лесок. Лес: ольха, рябина, берёза, сосна. Рядом ПДС-ЭН (издавший участок в виде (приобретая в лабораторию) прописанные на участке. Речка под участком. Фирма, хворост, дачи. Длительный тыква. Электричество рядом. 1,4 га. Борьба с огнём в этих местах никогда не была. Участок сухой, ровный, забор, луг и старые яблоня-слива. Собственник: И-И-И Мухомов-сидорова. Звоните. Только наличный расчёт.

ИП 520208938 - 19 февраля 2019 - 1003 просмотров (1 объявление)

Посмотреть

Объект-аналог №1

### Участок 2,89 га (СНТ, ДНП)

1 600 000 ₽

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



8 938 808-63-34

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть вопросы?

Хотел бы узнать?

Когда можно посмотреть?

Пользователь  
Частное лицо  
Эксперт: ИИ-И-И

Посмотреть все отзывы

#### Об участке

Площадь: 289 сот.

#### Расположение

Ленинградская обл., Тихвинский р-н, Тихвиновское городское поселение, д. Лазаревки  
Трасса Вологда – Новая Ладога

Показать карту

#### Описание

Земельный участок кадастровый номер 47-15-0934001-204 сдана в аренду, продажа или обмен, рассмотрю варианты.

ИП 1544890770 - 11 февраля 2018 - 2276 просмотров (1 объявление)

Посмотреть

Объект-аналог №2



## Участок 2 га (СНТ, ДНП)

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



**999 999 Р**

5 000 Р за сотку  
[или посмотреть цену за сотку](#)

8 966 874-78-82

[Написать сообщение](#)

Станет актуально через

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Есть вопросы?](#)

[Про участок?](#)

[Когда можно рассмотреть?](#)

Пользователь  
Частное лицо  
Закреплено за объектом

[Подписаться на продавца](#)

### Об участке

Площадь: 200 сот

Расстояние от КАД: 99 км

### Расположение

Ленинградская обл., 416-022  
Муромское шоссе, 99 км

[Посмотреть карту](#)

### Описание

Продается земельный участок у дороги 1 линия. Обмен, кредит, ипотека, возможна аренда, аренда с выкупом. Возможна безвозмездная аренда для интересных видов деятельности.

ИП 571600404, 12 февраля в 01:08 - 48 просмотров (+0 рейтинг)

[Позвонить](#)

Объект-аналог №3