



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.
16.02.2024 г.

Выписка из отчета № 1602241960

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок: общая площадь: 31 270,0 кв.м,
кадастровый номер: 90:06:050901:1562, категория земель: земли сельскохозяйственного
назначения, разрешенное использование: Сельскохозяйственное использование, адрес:
Республика Крым, Красноперекопский р-н, на территории Ишунского сельского совета, доля
в праве: 100. Дата оценки: 16.02.2024 г.

Общая информация

Заказчик	◆ Кайзер Оксана Викторовна
Правообладатель	◆ Москвичева Оксана Сергеевна
Особенности проведения осмотра	◆ Осмотр не производился, фотоматериалы не предоставлены.
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 28.09.2023 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.• 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.



	<ul style="list-style-type: none"> • 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». • 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. • 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	◆	Наименование параметра	Значение параметра
		Земельный участок	
		общая площадь, кв.м	31 270,0
		категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
		разрешенное использование	Сельскохозяйственное использование
		адрес	Республика Крым, Красноперекопский р-н, на территории Ишунского сельского совета
		кадастровый номер	90:06:050901:1562
		дополнительные улучшения	Отсутствуют
		коммуникации, подведенные к участку	Отсутствуют
		вид права	100
Дата оценки	◆	16.02.2024г.	
Результаты оценки, полученные при использовании:	◆	– доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 284 000,00 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	◆	284 000,00 руб. (двести восемьдесят четыре тысячи рублей)	



Таким образом, рыночная стоимость права собственности на объект оценки на 16.02.2024г., составляет:

284 000,00 руб.
(двести восемьдесят четыре тысячи рублей)

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





ООО «ЦЕНТР СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ»

Приложение. Расчетная таблица.

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
<i>Источник информации</i>		https://www.avito.ru/krasnoperekopsk/zemelnye_uchastki/uchastok_107_ga_snt_dnp_32469867_51	https://www.avito.ru/krasnoperekopsk/zemelnye_uchastki/uchastok_77_ga_snt_dnp_221570517_6	https://www.avito.ru/armyansk/zemelnye_uchastki/uchastok_55_ga_snt_dnp_2415910707
Стоимость кв.м		999 990,00	800 000,00	550 000,00
Общая площадь, кв.м	31 270,0	107 000,00	77 000,00	55 000,00
Стоимость, руб./кв.м		9,35	10,39	10,00
Адрес	Республика Крым, Красноперекопский р-н, на территории Ишунского сельского совета	Республика Крым, Раздольненский р-н, Ручьёвское сельское поселение, с. Ручьи	Республика Крым, Раздольненский р-н, Ботаническое сельское поселение, с. Ботаническое	Республика Крым, Армянск, с.Суворово
Поправочный коэффициент на местоположение		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		9,35	10,39	10,00
Дата действия цены	16.02.2024г.	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Поправочный коэффициент на условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки)		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		9,35	10,39	10,00
Поправочный коэффициент на условия рынка (скидки к ценам предложений)		0,89	0,89	0,89
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		8,32	9,25	8,90
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	<i>Оплата немедленно и в полном объеме</i>	<i>Оплата немедленно и в полном объеме</i>	<i>Оплата немедленно и в полном объеме</i>	<i>Оплата немедленно и в полном объеме</i>
Поправочный коэффициент на условия финансирования		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		8,32	9,25	8,90
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Собственность без ограничений и обременений права	Собственность без ограничений и обременений права	Собственность без ограничений и обременений права	Собственность без ограничений и обременений права
Поправочный коэффициент на передаваемые имущественные права		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		8,32	9,25	8,90
Общая площадь, кв.м	31 270,0	107 000,0	77 000,0	55 000,0
Поправочный коэффициент на масштаб		1,09	1	1
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		9,07	9,25	8,90
Назначение участка	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Поправочный коэффициент на назначение участка		1,00	1,00	1,00



Приложение. Расчетная таблица.

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		9,07	9,25	8,90
Вид разрешенного использования	Сельскохозяйственное использование	Сельскохозяйственное использование	Сельскохозяйственное использование	Сельскохозяйственное использование
Поправочный коэффициент на назначение участка		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		9,07	9,25	8,90
Наличие коммуникаций	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Поправочный коэффициент на наличие коммуникаций		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		9,07	9,25	8,90
Дополнительные улучшения	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Поправочный коэффициент на дополнительные улучшения		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		9,07	9,25	8,90
<i>Кол-во внесенных корректировок</i>		2	1	1
Весовые коэффициенты		1/5	2/5	2/5
Значение, рублей		1,81	3,70	3,56
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	9,07			
Рыночная стоимость земельного участка, руб. (округл.)	284 000			

Копии используемой информации

https://www.avito.ru/krasnoperekopsk/zemelnye_uchastki/uchastok_107_ga_snt_dnp_3246986751




Для бизнеса Авито Pro Карьера в Авито Помощь Каталоги Польза Мои объявления

Avito Все категории Поиск по объявлениям

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

Участок 10,7 га (СНТ, ДНП)

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



999 990 Р
935 Р за сотку
или [предложите свою цену](#)

[Вызвать](#)
Альфа-таргет для бизнеса в Альфа-Банке [Подробнее](#)

8 958 794-81-51

[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца

Здравствуй!

[Ещё продаёте?](#) [Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Татьяна В.
Частное лицо
На Avito с марта 2017
[Эквивалент: -18 кг CO₂](#)

12 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Об участке

Площадь: 1070 сот. Расстояние до центра города: 22 км

Расположение

Республика Крым, Раздольненский р-н, Ручьёвское сельское поселение, с. Ручьи [Показать карту](#)

Описание

Продам земельный участок 10,7 гектар. Собственник, документы готовы к переоформлению. Участок ухоженный, на данный момент выращиваются зерновые культуры.

№ 3246986751 - 5 февраля в 09:42 - 165 просмотров (+0 сегодня) [Пожаловаться](#)



https://www.avito.ru/krasnoperekopsk/zemelnye_uchastki/uchastok_77_ga_snt_dnp_2215705176

Для бизнеса Авито Pro Карьера в Авито Помощь Каталоги Польза

Мои объявления



Все категории

Поиск по объявлениям

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

Участок 7,7 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



800 000 Р

1039 Р за сотку или предложите свою цену

Решение #1604676
Кредит для бизнеса до 50 млн Р за 1 день Подробнее

8 958 600-25-13

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Александр

Частное лицо

На Авито с ноября 2020

Документы проверены

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 770 сот.

Расстояние до центра города: 27 км

Расположение

Республика Крым, Раздольненский р-н, Ботаническое сельское поселение, с. Ботаническое

Показать карту

Описание

Продам участок(пай). Все вопросы по телефону.

№ 2215705176 - 29 января в 25:22 - 484 просмотра (+0 сегодня)

Пожаловаться



https://www.avito.ru/armyansk/zemelnye_uchastki/uchastok_55_ga_snt_dnp_2415910707

Участок 5,5 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



550 000 Р

1 000 Р за сотку или предложите свою цену

Рейтинг: Бесплатная регистрация бизнеса Подробнее

8 989 800-15-48

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуй!

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Вадим Мирненко

Частное лицо
На Авито с ноября 2021



2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 550 сот.

Расстояние до центра города: 2 км

Расположение

Республика Крым, Армянск

[Показать карту](#)

Описание

Продаю в городе Армянске в селе Суворово участок, кадастровый номер участка 90-16-020701-69 по Цне 550000 р. Участок расположен между заливами чёрного и Азовского морей на расстоянии 3 км. До центра города Армянска где имеется вся необходимая инфраструктура. Водопровод и газ на расстоянии 500 метров по улице Батова где расположены современные красивые дома и асфальт. К участку удобный подъезд в любое время года, т.к. я являюсь собственником все вопросы по телефону или в смс.

Второй участок продаю ближе к азовскому заливу 5,8 га участок прямоугольной правильной формы ровный кадастровый номер участка, 90-16-020701-71. Участок расположен на расстоянии 200 метров от населенного пункта, 3 км от залива Чёрного моря, 2.5 км от центра города Армянска, 2 км от железнодорожного вокзала и 3 км от залива Азовского моря. По цене 350000 рублей до- ты в полном порядке, обременений и запретов не имеется, также на руках имеется отказ на первоочередное право покупки с Администрации. Возможен хороший торг реальному покупателю, и обмен на автомобиль.

№ 2415910707 · 14 февраля в 00:58 · 943 просмотра (+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





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.NIIEIS.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 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 оценочная деятельность 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.


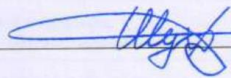
Страховая сумма, руб.	Страховой тариф, %	Страховая премия, руб.
5 000 000,00	0,08	4 000,00

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

Дата выдачи полиса: 22 ноября 2023 г.



**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/	 _____ /К.В. Шуховцев/

Дата выдачи полиса: «12» сентября 2023 г.