



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.
29.01.2024 г.

Выписка из отчета №2901242239

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок, кадастровый номер: 54:23:052301:540, общая площадь: 2114000 кв.м, категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, адрес: Часток находится примерно в 4 км по направлению на юго-запад от ориентира д.1-Новотроицк, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Новосибирская область, Татарский район, Муниципальное образование Никулинского сельского совета, доля: 1/14

Дата оценки: 29.01.2024г.

Общая информация

Заказчик	♦ Миронова Вероника Олеговна
Правообладатель	♦ Щербакова Галина Николаевна
Особенности проведения осмотра	♦ Не проводился
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.• Полис страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности №231900-035-000025 сроком действия



	<p>с 01.12.2023 по 30.11.2024 г., ПАО "САК "ЭНЕРГОГАРАНТ" на сумму 5 000 000 рублей.</p> <ul style="list-style-type: none">• Высшее техническое образование, окончил Челябинскую государственную агроинженерную академию, квалификация – инженер.• Высшее юридическое, окончил Южно-Уральский государственный университет, квалификация – бакалавр.• Диплом о профессиональной переподготовке 743 208,9 б/га168174 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 СЭСИС № 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	◆ [<table border="1"><thead><tr><th>Наименование параметра</th><th>Значение параметра</th></tr></thead><tbody><tr><td colspan="2" style="text-align: center;">Земельный участок</td></tr><tr><td>общая площадь, кв.м</td><td>2114000,0</td></tr><tr><td>категория земель</td><td>Земли сельскохозяйственного назначения</td></tr><tr><td>разрешенное использование</td><td>Для сельскохозяйственного производства</td></tr><tr><td>адрес</td><td>Часток находится примерно в 4 км по направлению на юго-запад от ориентира д. 1-Новотроицк, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Новосибирская область, Татарский район, Муниципальное образование Никулинского сельского совета</td></tr><tr><td>кадастровый номер</td><td>54:23:052301:540</td></tr><tr><td>дополнительные улучшения</td><td>Отсутствуют</td></tr><tr><td>коммуникации, подведенные к участку</td><td>Отсутствуют</td></tr><tr><td>Доля в праве</td><td>1/14</td></tr></tbody></table>	Наименование параметра	Значение параметра	Земельный участок		общая площадь, кв.м	2114000,0	категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства	адрес	Часток находится примерно в 4 км по направлению на юго-запад от ориентира д. 1-Новотроицк, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Новосибирская область, Татарский район, Муниципальное образование Никулинского сельского совета	кадастровый номер	54:23:052301:540	дополнительные улучшения	Отсутствуют	коммуникации, подведенные к участку	Отсутствуют	Доля в праве	1/14
		Наименование параметра	Значение параметра																			
		Земельный участок																				
		общая площадь, кв.м	2114000,0																			
		категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения																			
		разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства																			
		адрес	Часток находится примерно в 4 км по направлению на юго-запад от ориентира д. 1-Новотроицк, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Новосибирская область, Татарский район, Муниципальное образование Никулинского сельского совета																			
		кадастровый номер	54:23:052301:540																			
		дополнительные улучшения	Отсутствуют																			
		коммуникации, подведенные к участку	Отсутствуют																			
		Доля в праве	1/14																			



Дата оценки	♦ 29.01.2024г.
Результаты оценки, полученные при использовании:	♦ – доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 2 550 000 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	♦ 2 550 000 руб. (два миллиона пятьсот пятьдесят тысяч)
Итоговая величина рыночной стоимости 1/14 доли объекта оценки на дату оценки	♦ 182 000 руб. (сто восемьдесят две тысячи)

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

2 550 000 руб. (два миллиона пятьсот пятьдесят тысяч)

из них стоимость 1/14 доли

182 000 руб. (сто восемьдесят две тысячи)

Оценщик: _____

Шуховцев Кирилл Вячеславович



Приложение. Расчетная таблица.

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый участок	Объекты сравнения			
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник информации			https://www.avito.ru/karasuk/zemelnye_uchastki/uchastok_100_ga_snt_dnp_2312721434	https://www.avito.ru/krasnozerskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_66_ga_snt_dnp_2186314733	https://www.avito.ru/ordynskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_65_ga_snt_dnp_2608497870	https://www.avito.ru/ordynskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_51_ga_snt_dnp_3341441879
Цена продажи	руб.		1 500 000	1 300 000	1 200 000	1 250 000
Размер участка	кв. м.	2 114 000	995 000	660 000	650 000	510 000
Стоимость за сотку			1,5	2,0	1,8	2,5
Торг			предусмотрен	предусмотрен	предусмотрен	предусмотрен
Корректировка на торг, %	%		-19,4	-19,4	-19,4	-19,4
Скорректированная цена	руб./м ²		1,22	1,59	1,49	2,0
Условия рынка (время предложения)		Январь 2024г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		1,2	1,6	1,5	2,0
Вид права		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		1,2	1,6	1,5	2,0
Местоположение		участок находится примерно в 4 км по направлению на юго-запад от ориентира д.1-Новотроицк, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Новосибирская область, Татарский район, Муниципальное образование Никулинского сельского совета	Новосибирская область, Карасукский р-н, пос. Чернозерка, Озёрная ул.	Новосибирская область, Краснозёрский р-н, Казанакский сельсовет	Новосибирская область, Чулымский р-н, пос. Зырянка	Новосибирская область, Ордынский р-н, д. Новый Шарап
Корректировка	%		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		1,22	1,59	1,49	2,0
Площадь участка	кв. м.	2 114 000	995 000	660 000	650 000	510 000



Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый участок	Объекты сравнения			
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Корректировка	%		-23,00	-23,00	-23,00	-23,00
Скорректированная цена	руб./м ²		0,94	1,22	1,15	1,5
Назначение участка		Земли сельскохозяйственного назначения. Для сельскохозяйственного производства	Земли сельскохозяйственного назначения. Для сельскохозяйственного производства	Земли сельскохозяйственного назначения. Для сельскохозяйственного производства	Земли сельскохозяйственного назначения. Для сельскохозяйственного производства	Земли сельскохозяйственного назначения. Для ведения садоводства
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		0,94	1,22	1,15	1,5
Физические характеристики		Рельеф поверхности ровный	Рельеф поверхности ровный	Рельеф поверхности ровный	Рельеф поверхности ровный	Рельеф поверхности ровный
Корректировка	%		0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	руб./м ²		0,94	1,22	1,15	1,5
Выводы:						
Стоимость объекта	руб./м ²	1,21				
Стоимость объекта	руб.	2 550 000				
Стоимость 1/14 доли	руб.	182 000				