



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.
15.01.2024 г.

Выписка из отчета № 1501240850

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок, кадастровый номер: 18:13:000000:4138,
общая площадь: 3 515 000,00 кв.м, категория земель: Земли сельскохозяйственного
назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства,
адрес: Удмуртская Республика, Кизнерский район, МО "Верхнебемужское",
доля в праве: 1/50. Дата оценки: 15.01.2024 г.

Общая информация

Заказчик	♦ Сергиенко Светлана Данисовна
Правообладатель	♦ Павлова Валентина Петровна
Особенности проведения осмотра	♦ Осмотр не производился, фотоматериалы не предоставлены.
Исполнитель	♦ ООО «Центр Судебной Экспертизы» <ul style="list-style-type: none">ОГРН 1117447014354, ИНН 7447197991Адрес регистрации: 454048, г. Челябинск, ул. Яблочкина, д. 3, пом. 1, каб. 2Адрес для корреспонденции: 454014, г. Челябинск, ул. Ворошилова, д. 35, оф. 3-1Полис 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



	<p>университет" 08.10.2020 г.</p> <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	3 515 000,0
		категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
		разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства
		адрес	Удмуртская Республика, Кизнерский район, МО "Верхнебемьжское"
		кадастровый номер	18:13:000000:4138
		дополнительные улучшения	Отсутствуют
		коммуникации, подведенные к участку	Отсутствуют
		вид права	1/50
Дата оценки	◆	15.01.2024г.	
Результаты оценки, полученные при использовании:	◆	– доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 283 700,00 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	◆	283 700,00 руб. (двести восемьдесят три тысячи семьсот рублей)	



дату оценки

Таким образом, рыночная стоимость 1/50 доли в праве общей долевой собственности на объект оценки на 15.01.2024г., составляет:

283 700,00 руб.
(двести восемьдесят три тысячи семьсот рублей)

Оценщик:  Муховцев Кирилл Вячеславович





Приложение. Расчетная таблица.

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
<i>Источник информации</i>		https://www.avito.ru/izhevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_170_ga_snt_dnp_198_8196434	https://www.avito.ru/karakulino/zemelnye_uchastki/uchastok_6142_ga_snt_dnp_37_17422095	https://www.avito.ru/kizner/zemelnye_uchastki/uchastok_28_ga_snt_dnp_2005_608123
Стоимость кв.м		9 000 000	3 500 000	1 680 000
Общая площадь, кв.м	3 515 000,0	1 700 000	612 400	280 000
Стоимость, руб./кв.м		5,29	5,72	6,00
Адрес	Удмуртская Республика, Кизнерский район, МО "Верхнебемьжское"	Удмуртская Республика, Завьяловский р-н, д. Средний Постол	Удмуртская Республика, Каракулинский р-н, д. Ендовка	Удмуртская Республика, Кизнерский р-н, с. Кизнер
Поправочный коэффициент на местоположение		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		5,29	5,72	6,00
Дата действия цены	15.01.2024г.	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>		5,29	5,72	6,00
Поправочный коэффициент на условия рынка (скидки к ценам предложений)		0,74	0,74	0,74
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		3,91	4,23	4,44
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>		3,91	4,23	4,44
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>		3,91	4,23	4,44
Общая площадь, кв.м	3 515 000,0	1 700 000,0	612 400,0	280 000,0
Поправочный коэффициент на масштаб		1	0,96	0,96
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		3,91	4,06	4,26
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
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		3,91	4,06	4,26



Приложение. Расчетная таблица.

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Вид разрешенного использования	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
Поправочный коэффициент на назначение участка		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		3,91	4,06	4,26
Наличие коммуникаций	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Поправочный коэффициент на наличие коммуникаций		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		3,91	4,06	4,26
Дополнительные улучшения	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Поправочный коэффициент на дополнительные улучшения		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		3,91	4,06	4,26
Кол-во внесенных корректировок		1	2	2
Весовые коэффициенты		1/2	1/4	1/4
Значение, рублей		6 1,9	2 1,0	7 1,0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	4,04			
Рыночная стоимость земельного участка, руб. (округл.)	14 183 000			
Рыночная стоимость 1/50 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок, руб. (округл.)	283 700			



Копии используемой информации

https://www.avito.ru/izhevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_170_ga_snt_dnp_1988196434

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

Участок 170 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

9 000 000 ₽

529 ₽ за сотку или предложите свою цену



8 912 851-04-33

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Карасев - Инвест

Агентство

На Авито с мая 2018

Рекапозиты проверены

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 17000 сот.

Расстояние до центра города: 28 км

Расположение

Удмуртская Республика, Завьяловский р-н, д. Средний Постол

Показать карту

Описание

Продам участок сельхоз назначения 171.5Га

18 км от Ижевска Кадастровый номер 18-08-012001-415 Хороший участок обрабатывается Хорошее сухое место Продажа от собственника !!! Есть ещё участки меньшей площади звоните все расскажем и вышлем инфу по запросу !!! Обмен на автомобиль или Недвижимость рассмотрим Торг тоже возможен !!! Можно обменять на любую строительную технику !!! Участок продаётся по кадастровой стоимости. --- Земля Сельхозка сельхозназначения

Карасев - Инвест

Недвижимость коммерческая



Участок 85 сот. (грознозначения) 6 500 000 ₽



Дом 51 м² на участке 9 сот. 3 400 000 ₽



Участок 6,1 га (СНТ, ДНП) 9 500 000 ₽

14 объявлений агентства

№ 1988196434 - 13 января в 17:55 - 3180 просмотров (+1 сегодня)

Пожаловаться



https://www.avito.ru/karakulino/zemelnye_uchastki/uchastok_6142_ga_snt_dnp_3717422095

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

Avito Все категории Поиск по объявлениям

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

Участок 61,42 га (СНТ, ДНП)

3 500 000 ₽

570 ₽ за сотку
или предложите свою цену

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



8 912 003-83-16

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Владимир

Частное лицо
На Авито с марта 2013



Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 6142 сот.

Расстояние до центра города: 15 км

Расположение

Удмуртская Республика, Каракулинский р-н, д. Ендовка

Показать карту

Описание

Земельный участок сельхозназначения, площадь 61,24 Га. Недалеко от трассы Сарапул-Каракулино, Асфальтированная дорога, от неё 15 метров до поля. Земля каждый сезон обрабатывается. Участок ровный. Есть возможность поменять назначение на ИЖС, под коттеджный поселок. Кадастровый номер: 18-11-008001-481

№ 3717422095 - вчера в 16:46 - 18 просмотров (+3 сегодня)

Пожаловаться

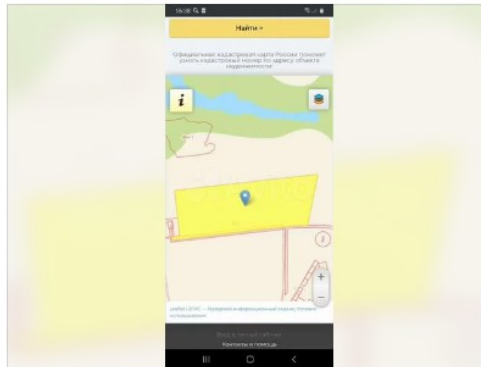


https://www.avito.ru/kizner/zemelnye_uchastki/uchastok_28_ga_snt_dnp_2005608123

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

Участок 28 га (СНТ, ДНП)

♥ Добавить в избранное ≡ Сравнить 📌 Добавить заметку



1 680 000 ₽

600 ₽ за сотку
или предложите свою цену

8 982 120-73-91

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуй!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Евгений Соби́н

Частное лицо
На Авито с сентября 2017

Экоовклад: -3,32 тонн CO₂

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 2800 сот.

Расстояние до центра города: 4 км

Расположение

Удмуртская Республика, Кизнерский р-н, с. Кизнер

[Показать карту](#)

Описание

всего 600 РУБЛЕЙ ЗА СОТКУ!!! В продаже замечательный, перспективный, земельный массив 28 гектар (2800 соток) в с. Кизнере (200км от Ижевска), сельхоз назначения, с возможностью перевода в ИЖС. Не аренда! Участок в собственности и расположен вдоль асфальтированной дороги, в шаговой доступности к Кизнерскому пруду, а так же к популярной лыжной базе. Главная коммерческая цель размещение коттеджного посёлка и т.п.. Так же можно поделить участок на отрезки и продать более выгодно, так как спрос на землю в этом месте имеется. Размежевание возможно! Самому заниматься некогда. Торг уместен, так же рассмотрим обмен на недвижимость в Ижевске до 3 млн, и автомобиль до 2 млн., так же по предложению с доплатой в обе стороны. Возможна рассрочка без банка. Кадастровый номер 18-13-016001-574. Если не можете дозвониться - пишите на авито, я перезвоню.

№ 2005608123 · 14 января в 23:08 · 2146 просмотров (+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.

АО «ОПЦИОН» Москва 2021 г. - 44 - Т3 № 672



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: 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/ М.П. _____	 /К.В. Шуховцев/ М.П. _____

Дата выдачи полиса: «12» сентября 2023 г.