



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.
11.01.2024 г.

Выписка из отчета №1101240552

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок, кадастровый номер: 54:15:025811:705,
общая площадь: 23528967 кв.м, категория земель: Земли сельскохозяйственного
назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства,
адрес: Новосибирская область, Купинский район, Копкульский сельсовет, доля: 1/77

Дата оценки: 11.01.2024г.

Общая информация

Заказчик	♦ Миронова Вероника Олеговна
Правообладатель	♦ Зобнин Николай Викторович
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 с 01.12.2023 по 30.11.2024 г., ПАО "САК "ЭНЕРГОГАРАНТ" на сумму 5 000 000 рублей.



	<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" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%;">Наименование параметра</th> <th style="width: 50%;">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 style="text-align: center;">23528967,0</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>Новосибирская область, Купинский район, Копкульский сельсовет</td> </tr> <tr> <td>кадастровый номер</td> <td style="text-align: center;">54:15:025811:705</td> </tr> <tr> <td>дополнительные улучшения</td> <td style="text-align: center;">Отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>коммуникации, подведенные к участку</td> <td style="text-align: center;">Отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>Доля в праве</td> <td style="text-align: center;">1/77</td> </tr> </tbody> </table>	Наименование параметра	Значение параметра	Земельный участок		общая площадь, кв.м	23528967,0	категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства	адрес	Новосибирская область, Купинский район, Копкульский сельсовет	кадастровый номер	54:15:025811:705	дополнительные улучшения	Отсутствуют	коммуникации, подведенные к участку	Отсутствуют	Доля в праве	1/77
Наименование параметра	Значение параметра																				
Земельный участок																					
общая площадь, кв.м	23528967,0																				
категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения																				
разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства																				
адрес	Новосибирская область, Купинский район, Копкульский сельсовет																				
кадастровый номер	54:15:025811:705																				
дополнительные улучшения	Отсутствуют																				
коммуникации, подведенные к участку	Отсутствуют																				
Доля в праве	1/77																				
Дата оценки	♦ 11.01.2024г.																				
Результаты оценки, полученные при	♦ – доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 28 381 000 руб.																				



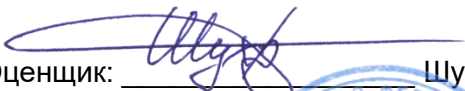
использовании:	– затратного подхода: не применялся
Согласование результатов	♦ Не требуется в связи с использованием только одного подхода к оценке
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки	♦ 28 381 000 руб. (двадцать восемь миллионов триста восемьдесят одна тысяча)
Итоговая величина рыночной стоимости 1/77 доли объекта оценки на дату оценки	♦ 369 000 руб. (триста шестьдесят девять тысяч)

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

28 381 000 руб. (двадцать восемь миллионов триста восемьдесят одна тысяча)

из них стоимость 1/77 доли

369 000 руб. (триста шестьдесят девять тысяч)

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_2312_721434	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_33414418_79
Цена продажи	руб.		1 500 000	1 300 000	1 200 000	1 250 000
Размер участка	кв. м.	23 528 967	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		Новосибирская область, Купинский район, Копкульский сельсовет	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.	23 528 967	995 000	660 000	650 000	510 000
Корректировка	%		-23,00	-23,00	-23,00	-23,00
Скорректированная цена	руб./м ²		0,94	1,22	1,15	1,5



Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый участок	Объекты сравнения			
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
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.	28 381 000				
Стоимость 1/77 доли	руб.	369 000				

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.



Диплом оценщика

**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: 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 231900-035-000025 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:
 М.П.ИМЕНЕМ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА «СТРАХОВАТЕЛЬ» для ДОГОВОРОВ /А.Р. Мамедова/	 /К.В. Шуховцев/

Дата выдачи полиса: 22 ноября 2023 г.



Свидетельство СРО оценщика



Квалификационный аттестат. Оценка недвижимости



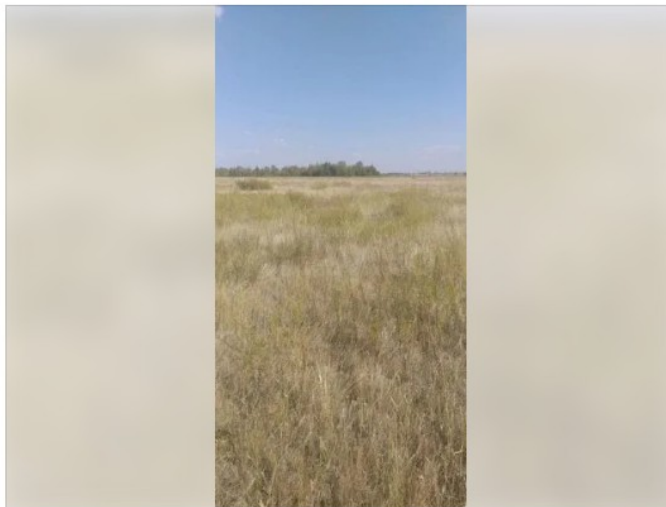
Диплом эксперта-оценщика



Полис страхования ответственности оценщика

avito.ru/karasuk/zemelnye_uchastki/uchastok_100_ga_snt_dnp_2312721434

Добавить в избранное Сравнивать Добавить заметку



1 500 000 ₽

150 ₽ за сотку
или предложите свою цену

8 983 311-21-97

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Елена Тараненко

Частное лицо
На Авито с сентября 2016

E

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 10000 сот.

Расстояние до центра города: 13 км

Расположение

Новосибирская область, Карасукский р-н, пос. Черноезерка,
Озёрная ул.

Показать карту

Описание

Продам 99,5 га земли под сенокос все вопросы по указанному номеру телефона

№ 2312721434 · 8 октября в 10:22 · 628 просмотров (+1 сегодня)

Пожаловаться

avito.ru/krasnozerskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_66_ga_snt_dnp_2186314733

Участок 66 га (СНТ, ДНП)

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



1 300 000 ₽

197 ₽ за сотку
или [предложите свою цену](#)

8 903 936-46-81

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➤

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Александр

Частное лицо
На Авито с октября 2012

Экологический вклад -333 кг CO₂

A

4 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 6600 сот.

Расстояние до центра города: 22 км

Расположение

Новосибирская область, Краснозёрский р-н, Казанакский сельсовет

[Показать карту](#)

avito.ru/krasnozerskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_66_ga_snt_dnp_2186314733

Описание

Продам два смежных земельных участка общей площадью 66г, долгое время используется только под сенокос.

Кадастровые номера 54:13:025305:1063
54:13:025305:1065

Сделаю скидку на работу по уточнению границ участков.

Есть обмен на легковое авто, пожалуйста не предлагайте Китайского производства!

1 300 000 ₽

197 ₽ за сотку
или [предложите свою цену](#)

8 903 936-46-81

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

№ 2186314733 · 26 сентября в 16:18 · 1223 просмотра (+1 сегодня)

[Пожаловаться](#)

avito.ru/ordynskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_65_ga_snt_dnp_2608497870

Участок 65 га (СНТ, ДНП)
[Добавить в избранное](#)
[Сравнить](#)
[Добавить заметку](#)
**1 200 000 ₽**185 ₽ за сотку
или [предложите свою цену](#)

8 918 141-03-98

Написать сообщение
 Отвечает около часа
Спросите у продавца

Здравствуйте! ➤

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Владимир
Агентство

B

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 6500 сот.

Расстояние до центра города: 41 км

Расположение

Новосибирская область, Чулымский р-н, пос. Зырянка

[Посмотреть карту](#)

avito.ru/ordynskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_65_ga_snt_dnp_2608497870

Описание

Продам Земельный участок с кадастровым номером: 54:30:027501:15, для организации крестьянского (фермерского) хозяйства, площадью 650 000 кв. м (65 га)

Адрес: Ориентир п. Зырянка.

Участок находится примерно в 4, 0 км, по направлению на юго-восток от ориентира. Новосибирская обл, р-н Чулымский,

МО Большееникольский сельсовет

Участок в собственности.

Без обременений.

Подробности по телефону.

1 200 000 ₽185 ₽ за сотку
или [предложите свою цену](#)

8 918 141-03-98

Написать сообщение
 Отвечает около часа
Спросите у продавца

Здравствуйте! ➤

№ 2608497870 · 2 октября в 14:02 · 1157 просмотров (+2 сегодня)

[Пожаловаться](#)

avito.ru/ordynskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_51_ga_snt_dnp_3341441879

Добавить в избранное Сравнивать Добавить заметку

1 250 000 **₽**

245 **₽** за сотку
или предложите свою цену

8 913 761-48-55

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

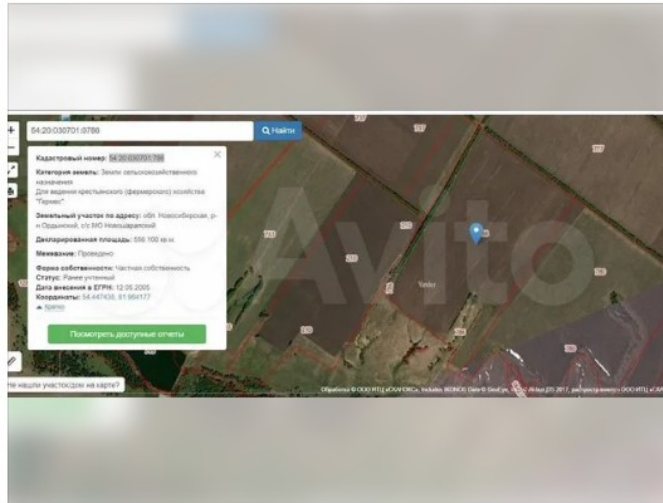
Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пётр Томилин
Частное лицо
На Авито с ноября 2022



Подписаться на продавца



Об участке

Площадь: 5100 сот.

Расстояние до центра города: 10 км

Расположение

Новосибирская область, Ордынский р-н, д. Новый Шарап

[Показать карту](#)

Описание

Продам поле, 51 гектар

№ 3341441879 - вчера в 16:36 - 131 просмотр (+1 сегодня)

[Пожаловаться](#)