



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.
31.01.2024 г.

Выписка из отчета № 3101242604

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок: общая площадь: 1888 кв.м,
адрес: Алтайский край, р-н Советский, с Кокши, ул. Северная, 33,
категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование:
для ведения личного подсобного хозяйства, кадастровый номер: 22:42:030102:93.
Дата оценки: 31.01.2024 г.

Общая информация

Заказчик	♦ Миронова Вероника Олеговна
Правообладатель	♦ Скобелев Олег Валерьевич
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">• 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.• Высшее техническое образование, окончил Челябинскую



	<p>государственную агроинженерную академию, квалификация – инженер.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. • 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». • 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	
		адрес	Алтайский край, р-н Советский, с Кокши, ул. Северная, 33
		общая площадь	1888 кв.м
		категория земель	земли населенных пунктов
		разрешенное использование	для ведения личного подсобного хозяйства
		кадастровый номер	22:42:030102:93
Дата оценки	◆	31.01.2024 г.	
Результаты оценки, полученные при использовании:	◆	– доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 292 451,20 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	◆	292 451,20 руб. (двести девяносто две тысячи четыреста пятьдесят один рубль двадцать копеек)	



дату оценки	
-------------	--

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 31.01.2024 г. составляет:

292 451,20 руб.

(двести девяносто две тысячи четыреста пятьдесят один рубль двадцать копеек).

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





Приложение. Расчетная таблица.

Земельный участок					
Описание объекта оценки	Земельный участок: адрес: Алтайский край, р-н Советский, с Кокши, ул. Северная, 33, общая площадь: 1888 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, кадастровый номер: 22:42:030102:93.				
Параметры и корректировки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Информация о предложениях объектов-аналогов					
Дата предложения	Дата оценки: 31.01.2024 г.	31.01.2024 г.	31.01.2024 г.	31.01.2024 г.	31.01.2024 г.
Ссылка на объявление:		https://barnaul.cian.ru/sale/suburban/284871662/	https://barnaul.domclick.ru/card/sale_lot_1747696394	https://barnaul.domclick.ru/card/sale_lot_1829300142	https://www.avito.ru/altayskiy_kray_sovetskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot_izhs_3414986534
Цена предложения, руб.:		300 000,00	280 000,00	450 000,00	300 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки					
Параметр: адрес	Алтайский край, р-н Советский, с Кокши, ул. Северная, 33	Алтайский край, Смоленский р-н, с Иконниково, Дачная ул.	Алтайский край, Советский р-н, с Шульгин Лог, Октябрьская ул.	Алтайский край, Советский р-н, с Шульгин Лог, Школьная ул.	Алтайский край, Советский р-н, с Красный Яр, Центральная ул.
Параметр: общая площадь, кв.м	1888	1782	1200	2000	900
Параметр: категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Параметр: разрешенное использование	для ведения личного подсобного хозяйства	для ведения личного подсобного хозяйства	для индивидуального жилищного строительства	для ведения личного подсобного хозяйства	для индивидуального жилищного строительства
Корректировки					
Корректировка на уторговывание, %:		20,10	20,10	20,10	20,10
Цена после уторговывания, руб.:		239 700,00	223 720,00	359 550,00	239 700,00
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	1888	1782	1200	2000	900
Цена за удельную единицу, руб.:		134,51	186,43	179,78	266,33
Параметры, корректируемые по каждому объекту-аналогу в %					
Корректировка на местоположение		-4,00	2,00	2,00	0,00
корректировка на общую площадь		0,00	-15,00	0,00	-15,00
Корректировка на различие видов разрешенного использования		0,00	-18,00	0,00	-18,00
Итоговая корректировка в % на каждый аналог:		-4,00	-31,00	2,00	-33,00
Цена за удельную единицу после процентной корректировки, руб.:		129,13	128,64	183,38	178,44
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:					154,90
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:					292 451,20
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:					292 451,20



Публичная кадастровая карта России на 30.01.2024

Подсказка: Кликните на карте на любой участок или дом, чтобы проверить права собственности и обременения.

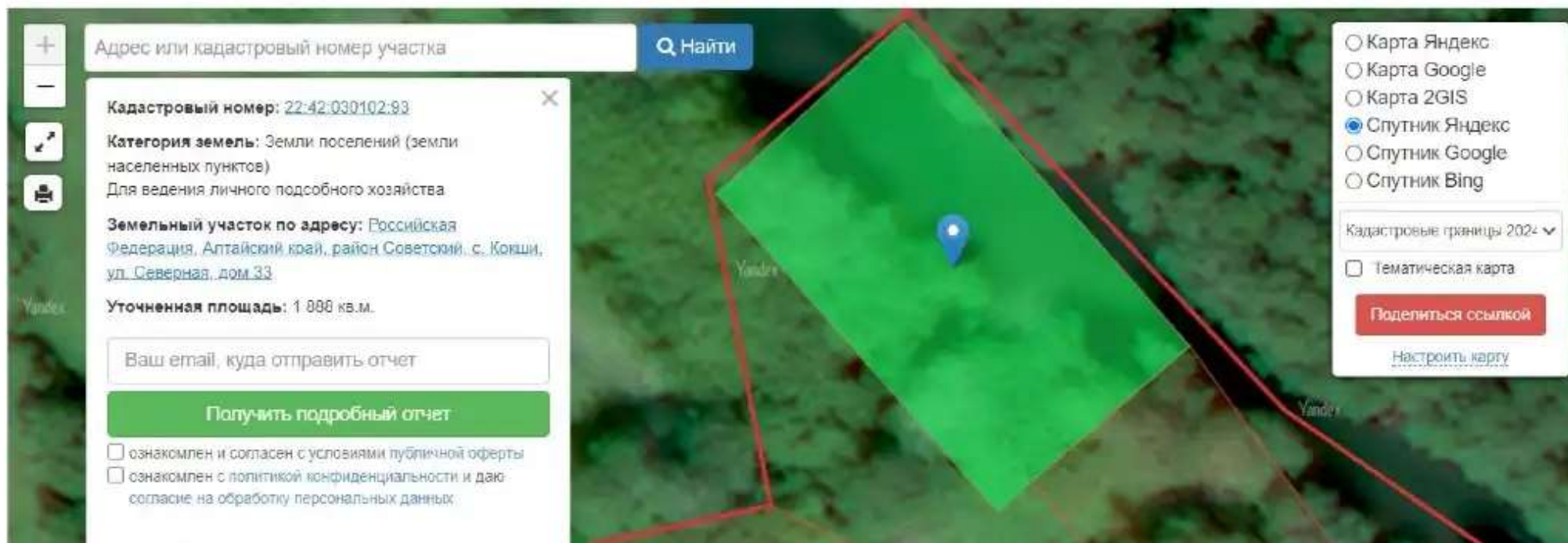


Фото №1. Общий вид участка со спутника на публичной кадастровой карте



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости


Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Курской области
полное наименование органа регистрации прав

17.01.2024г.

№ КУВИ-001/2024-14330613

На основании запроса от 16.01.2024, поступившего на рассмотрение 16.01.2024, сообщаем, что правообладателю Скобелев Олег Валерьевич; дата рождения: 20.04.1959; Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 0104 № 695285 от 20.04.2005 выдан: 223-005; СНИЛС: 068-572-438 01; адрес места жительства или места пребывания: 659309, Алтайский край, г. Бийск, пер. Московский, д. 53., в период с 01.01.2020 по 16.01.2024 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1	1.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок	
		Кадастровый номер:	22:42:030102:93	
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Для ведения личного подсобного хозяйства	
		Местоположение:	Российская Федерация, Алтайский край, район Советский, с. Кокши, ул. Северная, дом 33	
		Площадь:	1888 +/- 30	
	1.2	вид права, доля в праве:	Общая совместная собственность	
		дата государственной регистрации:	18.04.2014	
		номер государственной регистрации:	22-22-02/037/2014-132	
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, выдан 16.04.2014	
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют	
	1.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
		1.3.1	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	22:42:030102:93-22/138/2022-5
		1.3.2	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	22:42:030102:93-22/136/2022-4
		1.3.3	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	22:42:030102:93-22/111/2022-3
		1.3.4	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	22:42:030102:93-22/132/2022-2
		1.3.5	вид:	Запрещение регистрации
номер государственной регистрации:	22:42:030102:93-22/111/2022-1			

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
		инициалы, фамилия
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024		



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 наступившим 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: 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 231900-035-000020 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.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
 М.П. _____ /А.Р. Мамедова/	 М.П. _____ /К.В. Шуховаев/

Дата: 29.09.2023 г. номер: «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 Вячеславович
Адрес: 454006, г. Челябинск, ул. Заводная, д. 49
Телефон: 7312 38 06400
Выдан: Оренбург УИФРС. Рослав 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 (лицо): ООО «СБЭЭГУ»

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются приобретенные по договору, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие заключения договора купли-продажи, аккредитивному договору на проведение платежа, и (или) другим лицам.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщика является умышленный акт или случайное событие, повлекшее возникновение обязанности по возмещению ущерба застрахованному лицу третьими лицами (физическим (безличному) оценщиком в результате нарушения требований федерального стандарта оценки стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент возникновения ущерба.

Выплата производится: заочным по договору на основании вклада вклада третьи лица, которым причинен ущерб. Страхователь при осуществлении выплаты несет ответственность.

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

Период и сроки уплаты страховой премии: ежеквартально, 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 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 действует в силу в 00 часов 00 мин, следующего за днем наступления страховой премии в полном размере на расчетный счет Страхователя.

Настоящий чистый изданный Полис вступает в силу с даты подписания настоящего документа.
Договор N 211906-035-000025 от 22.11.2021 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
 М.П. ООО «СБЭЭГУ» А.Р. Малюков	 Ю.В. Шухомин

Дата выдачи документа: 22 ноября 2021 г.

Полис страхования ответственности оценщика



barnaul.cian.ru/sale/suburban/284871662/



Сравнение Сообщения Избранное Реализовано Мой дом Разместить объявление

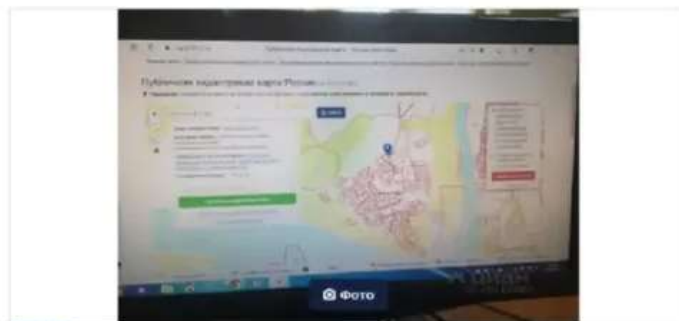
Аренда Продажа Новостройки Строительство Коммерческая Ипотека Услуги

Недвижимость в Барнауле · Продажа · Продажа земельных участков в Алтайском крае · Смоленский район · с. Иконниково
Объявление 12 лет, 09:31 · 304 просмотра, 0 за сутки

Участок, 17,82 сот.

Алтайский край, Смоленский район, Иконниково село, Данная ул. На карте

В избранное Поделиться Скачать Добавить в избранное Пожаловаться



Площадь участка 17,82 сот. Статус участка ЛПХ

Продам земельный участок в с. Иконниково. Очень красивое место. Рядом р. Катунь. До г. Бийска 10 км. Отличный вариант для дачи. Участок в собственности.

300 000 Р

Следить за изменением цены Предложить свою цену

Например, 291 000

Цена за метр 16 825 €/сот.

+7 913 990-83-94

Номер только для звонков, сообщения не придут Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Имя и фото Сергей Луцкий



KANTON 2-х этажный Проект двух и трехэтажных домов в стиле швейцарского шале по индивидуальным техническим условиям +7 (495) 190-71-76

Рекомендатель ООО «Строительный Союз», ОГРН 1133000000000, адрес 145428 Москва, МО, в Красногорск, ул. Ипполитов, д. 3, Застрахован ООО «Штабейн» KANTON Барнаул

Перейти на сайт

Объект-аналог №1

barnaul.domclick.ru/card/sale_lot_1747696394

Барнаул Партнерам Домклик Покупка Аренда Новостройки Построить дом Ипотека Услуги Журнал Риэлторы



12 сот. ИЖС Площадь Тип участка Алтайский край, Советский, село Шульгин Лог, Октябрьская улица Объявлено 9 января 178

Ипотека от Сбербанка Рассчитайте свою ипотеку Каталог проектов домов Постройте дом с проверенной компанией

Описание Продаётся земельный участок, береговая зона, слух к протоке реки Катунь. Все вопросы по телефону! Показ по договоренности!

Продается участок, 12 сот., ИЖС 280 000 Р 23 533 €/сот.

Зону скинута! Ольга Даровских 14 объявлений На Домклик 5 год, 11 мес.

Можно позвонить или написать в чате, СМС и сообщения в мессенджеры не будут доставлены

+7 (903) 034-04-31

Написать

Спросите у продавца Напечатать сообщение Ещё актуально? Торг уместен? Подходит под ипотеку? Когда могу посмотреть?

Поделиться Избранное



Объект-аналог №2



barnaul.domclick.ru/card/sale_lot_1829300142

Акт. 29576917 Продается земельный участок. Площадь участка 20 сот. Участок разработан. Категория земли личное подсобное хозяйство. Электричества нет. Вода из скважины. Газ нет. К объекту идет грунтовая дорога. Алтайский край по адресу Школьная Шульгин Пог с.

Об участке

Площадь участка 20 сот. Тип участка ИЖС
Тип сделки Свободная продажа

Коммуникации и удобства

Водоснабжение Электричество
Газ Канализация

Покупка онлайн недоступна

Продавец не выполнил условия размещения объявления

-0.3% Скидка на Домклик
Скидка недоступна

Как купить в ипотеку онлайн?

Расположение

Алтайский край, Советский, село Шульгин Пог, Школьная улица

Продаётся участок, 20 сот., ИЖС
450 000 Р
22 500 Р/сот.
Хочу увидеть →

ГМ Гульмира Мурзинова
245 объявлений
На Домклик 7 лет 9 мес.

АН РИЭЛТ-ЛИДЕР (г. Горно-Алтайск)

Можно позвонить или написать в чате, СМС и сообщения в мессенджерах не будут доставлены

+7 (903) 074-22-93

Написать

Спросите у продавца

напечатайте сообщение


Ещё актуально? Торг уместен?
Подходит под ипотеку?
Когда могу посмотреть?

Поделиться избранное

НЕДЕЛЮ ДАВАЯ ВЫСТАВА ЖИТЬ!
РОССИЯ
ГОРДИМСЯ
РОССИЕЙ!
04.11.2023 - 12.04.2024
МОСКВА, ВДНХ
УЗНАТЬ БОЛЬШЕ

Объект-аналог №3

avito.ru/altayskiy_kray_sovetskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot_izhs_3414986534



300 000 Р
33 333 Р за сотку
или предложите свою цену

Без звонков
Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продёте? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Бизнес Аккаунт
Частное лицо
На Авито с мая 2023

6 объявлений пользователя
Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 9 сот. Расстояние до центра города: 9 км

Расположение

Алтайский край, Советский р-н, с. Красный Яр, Центральная ул. Показать карту

Описание

- Продам участок
- Участок на Центральной улице.
- Адрес Улица Центральная 27/2а.
- В самом центре, прямо около дороги.
- Можно под магазин.
- Очень удобное месторасположение.
- В 200м река, в шаговой доступности магазины, библиотека, детсад и школа.
- По улице проходит газ, водопровод центральный. Участок в собственности.
- Через дом РФ возможно под мат кап. там проходит.

№ 3414986534 - 10 января в 11:57 - 90 просмотров (+0 сегодня) [Пожаловаться](#)

Объект-аналог №4