



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 № 1602242029

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок, кадастровый номер: 30:02:180701:143,
общая площадь: 155 100,00 кв.м, категория земель: Земли сельскохозяйственного
назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, адрес:
Астраханская область, Володарский район, с северной стороны уч. "Санакинский", доля в
праве: 100. Дата оценки: 16.02.2024 г.

Общая информация

Заказчик	◆ Шелестов Дмитрий Юрьевич
Правообладатель	◆ Имангазиева Нурия Ажахметовна
Особенности проведения осмотра	◆ Осмотр не производился, фотоматериалы предоставлены Заказчиком
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

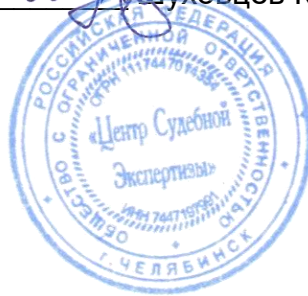
Объект оценки	◆	Наименование параметра	Значение параметра
		Земельный участок	
		общая площадь, кв.м	155 100,00
		категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
		разрешенное использование	для сельскохозяйственного производства
		адрес	Астраханская область, Володарский район, с северной стороны уч. "Санакинский"
		кадастровый номер	30:02:180701:143
		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: 536 000,00 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	◆	536 000,00 руб. (пятьсот тридцать шесть тысяч рублей)	



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

536 000,00 руб.
(пятьсот тридцать шесть тысяч рублей)

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





ООО «ЦЕНТР СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ»

Приложение. Расчетная таблица.

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		https://www.avito.ru/kamyzyak/zemelnye_uchastki/uchastok_260_ga_snt_dnp_2670756098	https://www.avito.ru/volodarskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_160_ga_snt_dnp_2954082598	https://www.avito.ru/kamyzyak/zemelnye_uchastki/uchastok_200_ga_snt_dnp_2165555595
Стоимость кв.м		11 000 000	8 000 000	7 200 000
Общая площадь, кв.м	155 100,0	2 600 000	1 600 000	2 000 000
Стоимость, руб./кв.м		4,23	5,00	3,60
Адрес	Астраханская область, Володарский район, с северной стороны уч. "Санакинский"	Астраханская обл., Камызякский р-н, пос. Сизова Грива	Астраханская обл., Володарский р-н, с. Егин-Аул, Рыбацкая ул.	Астраханская обл., Камызякский р-н
Поправочный коэффициент на местоположение		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		4,23	5,00	3,60
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
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		4,23	5,00	3,60
Поправочный коэффициент на условия рынка (скидки к ценам предложений)		0,77	0,77	0,77
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		3,26	3,85	2,77
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Оплата немедленно и в полном объеме	Оплата немедленно и в полном объеме	Оплата немедленно и в полном объеме	Оплата немедленно и в полном объеме
Поправочный коэффициент на условия финансирования		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		3,26	3,85	2,77
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
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		3,26	3,85	2,77
Общая площадь, кв.м	155 100,0	2 600 000,0	1 600 000,0	2 000 000,0
Поправочный коэффициент на масштаб		1,05	1,05	1,05
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		3,42	4,04	2,91
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
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		3,42	4,04	2,91



Приложение. Расчетная таблица.

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Вид разрешенного использования	Использование в сельскохозяйственных целях	Использование в сельскохозяйственных целях	Использование в сельскохозяйственных целях	Использование в сельскохозяйственных целях
Поправочный коэффициент на назначение участка		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		<i>3,42</i>	<i>4,04</i>	<i>2,91</i>
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>		<i>3,42</i>	<i>4,04</i>	<i>2,91</i>
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>		<i>3,42</i>	<i>4,04</i>	<i>2,91</i>
Кол-во внесенных корректировок		2	2	2
Весовые коэффициенты		1/3	1/3	1/3
Значение, рублей		1,14	1,35	0,97
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	3,46			
Рыночная стоимость земельного участка, руб. (округл.)	536 000			

Фотографии



Копии используемой информации

https://www.avito.ru/kamyzyak/zemelnye_uchastki/uchastok_260_ga_snt_dnp_2670756098

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

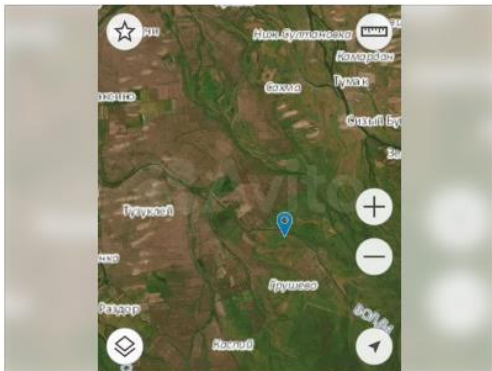
Avito Все категории Поиск по объявлениям

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

Участок 260 га (СНТ, ДНП)

11 000 000 Р
425 Р за сотку
или предложите свою цену

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



8 981 974-16-76

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

asvashop
Частное лицо
На Авито с августа 2015
Завершено 154 объявления
Документы проверены Оковлад -36 кг CO2

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 26000 сот. Расстояние до центра города: 26 км

Расположение

Астраханская обл., Камызякский р-н, пос. Сизова Грива Показать карту

Описание

Земля в собственности. Расположена вдоль береговой линии реки Трехизбинка 3-4км и с другой стороны ерик. 13 га не топится и обвалованы под ферму. Сенокос каждый год в среднем 2000 рулонов. Лучший сенокосы во всем камызякском районе. Так же на продажу имеется вся сенокосная техника.

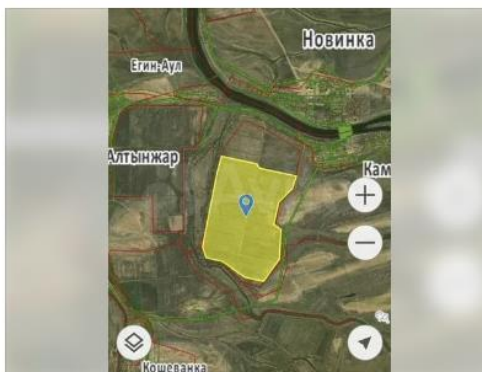
№ 2670756098 · 11 февраля в 18:19 · 617 просмотров (+0 сегодня) Пожаловаться

https://www.avito.ru/volodarskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_160_ga_snt_dnp_2954082598

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

Участок 160 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



Об участке

Площадь: 16000 сот.

Расстояние до центра города: 9 км

Расположение

Астраханская обл., Володарский р-н, с. Егин-Аул, Рыбачья ул. [Показать карту](#)

8 000 000 ₽

500 ₽ за сотку или предложите свою цену

Купить в рассрочку с кредитной Тинькофф Platinum Подробнее

8 967 835-61-34

Написать сообщение
Отвечает около часа

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Алексей

Частное лицо
На Авито с декабря 2020

Экоклад: -4,81 тонн CO₂

7 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

https://www.avito.ru/volodarskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_160_ga_snt_dnp_2954082598

Описание

СДЕЛАЛ СКИДКУ В 1 миллион рублей, временно, успейте!

Доброго времени суток!

В продаже земельный участок!

Сельскохозяйственные нужды любого рода, какие вам удобны. Рисовые чеки. Все виды коммуникации в доступе. Общая площадь составляет 157 гектар.

Юридически все чисто, земля находится в собственности.

Касаемо нахождения земли,

село Егин-Аул, Володарский район

(ерик Тюлька, Астраханская область, неподалеку от сел Тумак, Кошеванка, Алтынжар и Новинка, более подробно на скриншотах)

Имеется прямой съезд с трассы на территорию земельного участка.

Близкое расположение участка к реке Камардан.

Сама по себе земля поливная.

Полив организовать можно, не составит проблем, об этом и другом более подробно по телефону или при личной встрече.

Быстрым хороший торг.

№ 2954082598 - 3 февраля в 14:26 - 3308 просмотров (+0 сегодня)

Пожаловаться

8 000 000 ₽

500 ₽ за сотку или предложите свою цену

Купить в рассрочку с кредитной Тинькофф Platinum Подробнее

8 967 835-61-34

Написать сообщение
Отвечает около часа

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?



https://www.avito.ru/kamyzyak/zemelnye_uchastki/uchastok_200_ga_snt_dnp_2165555595

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 200 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



7 200 000 Р

360 Р за сотку

Купить в рассрочку с кредиткой
Тинькофф Пластиком Подробнее

8 987 430-37-85

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Сергей
Агентство

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 20000 сот.

Расстояние до центра города: 4 км

Расположение

Астраханская обл., Камызякский р-н

Показать карту

Описание

Продается земля сельскохозяйственного назначения в Камызякском районе, 200 га. Искусственная система орошения.

№ 2165555595 - 16 февраля в 20:12 - 5850 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.



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.


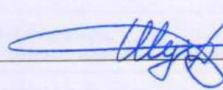
Страховая сумма, руб.	Страховой тариф, %	Страховая премия, руб.
5 000 000,00	0,08	4 000,00

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: 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» 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.