



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.
20.03.2024 г.

Выписка из отчета №2003242166

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок: адрес: Российская Федерация, Алтайский край Романовский район, в границах МО "Гилёв-Логовской" сельсовет, раб.уч. № 18, общая площадь: 1408714 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 22:38:010701:869, доля в праве: 1/136.

Дата оценки: 20.03.2024 г.

Общая информация

Заказчик	♦ Новикова Вера Александровна
Правообладатель	♦ Мелехова Анна Павловна
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.



	<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 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 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	♦	Наименование параметра	Значение параметра
		Земельный участок	
		адрес	Российская Федерация, Алтайский край Романовский район, в границах МО "Гилёв-Логовской" сельсовет, раб.уч. № 18
		общая площадь	1408714 кв.м
		категория земель	земли сельскохозяйственного назначения
		разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства
		кадастровый номер	22:38:010701:869
		доля в праве	1/136
Дата оценки	♦	20.03.2024 г.	
Результаты оценки, полученные при использовании:	♦	– доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 2 789 253,72 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	♦ 2 789 253,72 руб. (два миллиона семьсот восемьдесят девять тысяч двести пятьдесят три рубля семьдесят две копейки)
Итоговая рыночная стоимость 1/ 136 доли в праве на объект оценки	♦ 20 509,22руб. (двадцать тысяч пятьсот девять рублей двадцать две копейки)

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 20.03.2024 г. составляет:

2 789 253,72 руб.
(два миллиона семьсот восемьдесят девять тысяч двести пятьдесят три рубля семьдесят две копейки),

включая стоимость 1/ 136 доли в праве на объект оценки:

20 509,22руб.
(двадцать тысяч пятьсот девять рублей двадцать две копейки)

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





Приложение. Расчетная таблица.

Земельный участок				
Описание объекта оценки	Земельный участок: адрес: Российская Федерация, Алтайский край Романовский район, в границах МО "Гилёв-Логовской" сельсовет, раб.уч. № 18, общая площадь: 1408714 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 22:38:010701:869, доля в праве: 1/136.			
Параметры и корректировки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Информация о предложениях объектов-аналогов				
Дата предложения	Дата оценки: 20.03.2024 г.	26.02.2024 г.	19.03.2024 г.	19.03.2024 г.
Ссылка на объявление:		https://www.avito.ru/rubtsovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_1077_ga_snt_dnp_2340829398	https://www.avito.ru/charyshskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_138_ga_snt_dnp_3588989283	https://www.avito.ru/kosiha/zemelnye_uchastki/uchastok_124_ga_snt_dnp_2410069678
Телефон продавца:		89835955348	89814026742	номер скрыт
Цена предложения, руб.:		290 000,00	299 900,00	329 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
Параметр: адрес	Российская Федерация, Алтайский край Романовский район, в границах МО "Гилёв-Логовской" сельсовет, раб.уч. № 18	Алтайский край, Рубцовский р-н, муниципальное образование Рубцовский сельсовет	Алтайский край, Чарышский р-н, с. Комендантка	Алтайский край, Заринский тракт
Параметр: общая площадь, кв.м	1408714	107700	138000	124000
Параметр: категория земель	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения
Параметр: разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
Параметр: доля в праве	1/136	100	100	100
Корректировки				
Корректировка на уторговывание, %:		21,00	21,00	21,00
Цена после уторговывания, руб.:		229 100,00	236 921,00	259 910,00



Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	1408714	107700	138000	124000
Цена за удельную единицу, руб.:		2,13	1,72	2,10
		Средняя стоимость удельной единицы, руб.:		1,98
		Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:		2 789 253,72
		Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:		1,98



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на конкретный (конкретные) объект недвижимости

Фондация публично-правовой компании "Транспозит" по Алтайскому краю

29.03.2023г.

№ КУЗН-001/2023-73003582
На основании запроса от 28.03.2023, поступившего на рассмотрение 28.03.2023, сообщаем, что правообладателем Мелесова Алина Павловна; дата рождения: 27.04.1986; Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 01 11 № 681 331 от 19.12.2011 выдан: ТП УФМС России по Алтайскому краю в с. Завьялово; СНИЛС: 133-546-518 28; адрес места жительства или места пребывания: 65060, Алтайский край, р-н. Завьяловский, с. Завьялово, ул. Савояна, д. 14, кв. 1; предыдущие фамилия и/или имя, и/или отчество: Васильев Алина Павловна; предъявитель(ы) документа(ов), удостоверяющий(ие) личность: -, по состоянию на 28.03.2023 принадлежал(а) (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

Table with 3 main sections: 1.1 (land plot details), 1.2 (rights and encumbrances), 1.3 (registration details).

Official stamp and signature area of the expert organization.

Выписка из ЕГРН

Table with 3 main sections: 2.1 (land plot details), 2.2 (rights and encumbrances), 2.3 (registration details).

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации. Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способных или в форме, которые влекут ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации

Official stamp and signature area of the expert organization.

Выписка из ЕГРН



**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 третья 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.

<p>СТРАХОВЩИК:</p>  <p>М.П. _____ /А.Р. Мамедова/</p>	<p>СТРАХОВАТЕЛЬ:</p>  <p>М.П. _____ /К.В. Шухошин/</p>
---	---

дата вступления в силу: «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 231900-035-000025
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

Страхователь: Шушонов Кирилл Вячеславович
Адрес: 454000, г. Челябинск, ул. Звонкая, 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 (взы): ФГБОУ ВО «ЧелГУ»

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются воздушные 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 оценщика является успешнейший вступившим в законную силу решением арбитражного суда или приказом страховщиком факт причинения ущерба заказчику или третьим лицам действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является 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.

Страхован 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.

Исключительной частью настоящего Полиса являются:
Договор N 231900-035-000025 от 22.11.2023 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

СТРАХОВЩИК: М.П. Долгов Сергей Юрьевич /А.Р. Мамаслов/	СТРАХОВАТЕЛЬ:
---	-------------------

Дата выдачи документа: 22 ноября 2023 г.

Полис страхования ответственности оценщика



Главная > ... > Земельно участки > Купить > Сельскохозяйственные (СНТ, ДНП)

Участок 10,77 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить закладку



Об участке

Площадь: 1077 сот.

Расстояние до центра города: 5 км

Расположение

Алтайский край, Рубцовский р-н, муниципальное образование Рубцовский сельсовет

Скрыть карту*

290 000 Р

269 Р за сотку или предложите свою цену

8 983 595-53-48

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть продёте?

Торг участок?

Когда можно посмотреть?

Мир инструмента

Частное лицо

На Авто с мая 2015

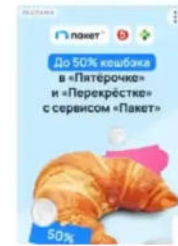
Завершено 20 объявлений

Эквивалент -50 кг СО2



4 объявления пользователя

Подписаться на продавца



Сообщения

Объект-аналог №1

Об участке
Площадь: 1077 сот. Расстояние до центра города: 5 км

Расположение
Алтайский край, Рубцовский р-н, муниципальное образование Рубцовский сельсовет

Скрыть карту*

290 000 Р

269 Р за сотку или предложите свою цену

8 983 595-53-48

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть продёте?

Торг участок?

Когда можно посмотреть?

Мир инструмента

Частное лицо

На Авто с мая 2015

Завершено 20 объявлений

Эквивалент -50 кг СО2



4 объявления пользователя

Подписаться на продавца



Сообщения

Объект-аналог №1

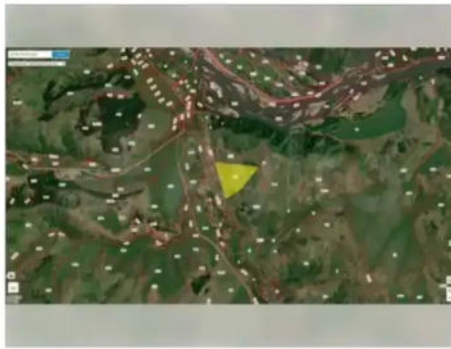
Описание
Рядом с городом Рубцовск. Земельный участок 10 гектар, сельскохозяйственного назначения. Земля в собственности! Кадастровый номер 22:39:020105:929. Торг. Собственник, без посредников!

№ 2340829398 - 26 февраля в 11:51 - 2207 просмотров (+6 сегодня) Пожаловаться



Участок 13,8 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить записку



Об участке

Площадь: 1390 сот. | Расстояние до центра города: 8 км

Расположение

Алтайский край, Чарышский р-н, с. Командантка [Скрыть карту*](#)



299 900 Р

217 Р за сотку

8 981 402-67-42

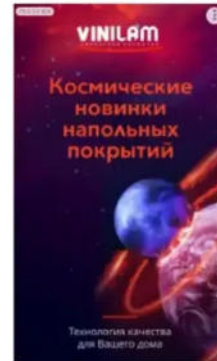
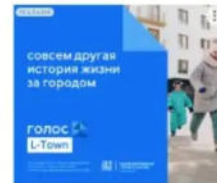
Агентство недвижимости
Баронц Групп
Агентство
На Авито с июня 2018
Завершено 1357 объявлений

[Рейтинг проверено](#)

131 объявление пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
Станислав

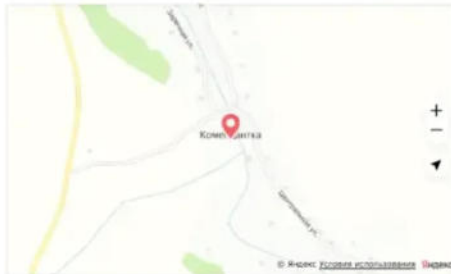


Сообщения ^

Объект-аналог №2

Расположение

Алтайский край, Чарышский р-н, с. Командантка [Скрыть карту*](#)



Описание

В продажу земельный участок в Алтайском крае!

Кадастровый номер: 22-58/010202-238

Адрес: Алтайский край, Чарышский район, примерно 21 км на северо-запад от с. Командантка

Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения

Разрешенное использование: сельскохозяйственное использование (код 13)

Уточненная площадь: 138 000 кв. м.

С уважением, Агентство недвижимости Баронц Групп.

№ 3588985283 - вчера в 16:41 - 650 просмотров (+4 сегодня)

[Пожалуйста](#)

299 900 Р

217 Р за сотку

8 981 402-67-42

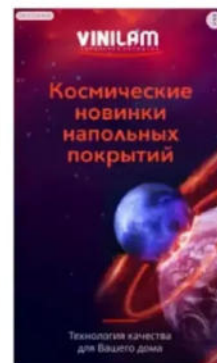
Агентство недвижимости
Баронц Групп
Агентство
На Авито с июня 2018
Завершено 1357 объявлений

[Рейтинг проверено](#)

131 объявление пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
Станислав



Сообщения ^

Объект-аналог №2



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

Участок 12,4 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить закладку



Об участке

Площадь: 1240 сот.

Расстояние до центра города: 27 км

Расположение

329 000 Р

265 Р за сотку
или предложите свою цену

Без звонков
Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продёте? Торгу уместно?

Когда можно посмотреть?

Т.О.
Частное лицо
На Авто с февраля 2018

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца



Сообщения

Объект-аналог №3

Расположение

Алтайский край, Заринский тракт

Скрыть карту



Описание

Участок собственности земля сельхоз назначения ухаживаемая, 12,4 га. ЦЕНА УКАЗАНО ЗА ОДИН ГЕКТАР. По назначению можно заниматься всё направлениями сельхозпроизводства, включая животноводства, строительство топлища, хранилища овощей, формы, дом и подсобные помещения итд. От г Новоалтайск 9км, от трассы направление г Заринско 800м до участка. Сдам в аренду возможно с последующим выкупом смогу помочь с посадкой овощей по договорности. Обмен на дом в городе Новоалтайск. Возможно проживание по га. Если заинтересует и есть коммерческое предложение пишите сюда либо номер тел связь по ватсап, нахожусь за границей. Цена может измениться вверх. Торги!!!

№ 2410069578 - вчера в 22:19 - 4396 просмотров (+2 согласие)

Пожаловаться

Похожие объявления

329 000 Р

265 Р за сотку
или предложите свою цену

Без звонков
Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продёте? Торгу уместно?

Когда можно посмотреть?

Т.О.
Частное лицо
На Авто с февраля 2018

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца



Сообщения

Объект-аналог №3