



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.
28.02.2024 г.

Выписка из отчета №2802243337

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок, кадастровый номер: 63:26:2203003:3890,
общая площадь: 517,0 кв.м, категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения,
разрешенное использование: Для ведения огородничества, адрес: Самарская область,
Красноярский район, массив Сокский, СНТ «Металлург» «Развилка», улица 2, участок № 66,
доля: 100

Дата оценки: 28.02.2024г.

Общая информация

Заказчик	♦ Шуховцев Алексей Алексеевич
Правообладатель	♦ Арутюнян Артур Карпетович
Особенности проведения осмотра	♦ Не проводился. Фотографии 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 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



	<p>5 000 000 рублей.</p> <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 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	◆ [<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;">517,0</td> </tr> <tr> <td>категория земель</td> <td>Земли сельскохозяйственного назначения</td> </tr> <tr> <td>разрешенное использование</td> <td style="text-align: center;">Для ведения огородничества</td> </tr> <tr> <td>адрес</td> <td>Самарская область, Красноярский район, массив Сокский, СНТ «Металлург» «Развилка», улица 2, участок № 66.</td> </tr> <tr> <td>кадастровый номер</td> <td style="text-align: center;">63:26:2203003:3890</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;">100</td> </tr> </tbody> </table>	Наименование параметра	Значение параметра	Земельный участок		общая площадь, кв.м	517,0	категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	разрешенное использование	Для ведения огородничества	адрес	Самарская область, Красноярский район, массив Сокский, СНТ «Металлург» «Развилка», улица 2, участок № 66.	кадастровый номер	63:26:2203003:3890	дополнительные улучшения	Отсутствуют	коммуникации, подведенные к участку	Отсутствуют	Доля в праве	100
	Наименование параметра	Значение параметра																				
	Земельный участок																					
	общая площадь, кв.м	517,0																				
	категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения																				
	разрешенное использование	Для ведения огородничества																				
	адрес	Самарская область, Красноярский район, массив Сокский, СНТ «Металлург» «Развилка», улица 2, участок № 66.																				
	кадастровый номер	63:26:2203003:3890																				
	дополнительные улучшения	Отсутствуют																				
	коммуникации, подведенные к участку	Отсутствуют																				
Доля в праве	100																					
	◆ 28.02.2024г.																					



Результаты оценки, полученные при использовании:	♦ – доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 290 000 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	♦ 290 000 руб. (двести девяносто тысяч)

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

290 000 руб. (двести девяносто тысяч)

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





Приложение. Расчетная таблица.

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый участок	Объекты сравнения		
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации			https://www.avito.ru/novosemeykino/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot._snt_dnp_310545201_6	https://www.avito.ru/novosemeykino/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot._snt_dnp_2362659949	https://www.avito.ru/novosemeykino/zemelnye_uchastki/uchastok_56_sot._snt_dnp_308465_3346
Цена продажи	руб.		350 000	250 000	375 000
Размер участка	кв. м.	517	500	500	560
Стоимость за сотку			700,0	500,0	669,6
Торг			предусмотрен	предусмотрен	предусмотрен
Корректировка на торг, %	%		-9,9	-9,9	-9,9
Скорректированная цена	руб./м ²		630,7	450,5	603,3
Условия рынка (время предложения)		Февраль 2024г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		630,7	450,5	603,3
Вид права		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		630,7	450,5	603,3
Местоположение		Самарская область, Красноярский район, массив Сокский, СНТ "Металлург" "Развилка", улица 2, участок № 66	Самарская обл., Красноярский р-н, городское поселение Новосемейкино, дачный массив Сокский, СНТ Metallurg-Солнечный, Тупиковая ул.	Самарская обл., Красноярский р-н, пгт. Новосемейкино, СНТ Metallurg-Развилка, 4-я ул.	Самарская обл., Красноярский р-н, городское поселение Новосемейкино, пгт. Новосемейкино, СНТ Metallurg-Развилка, 1-я ул., 20
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		630,7	450,5	603,3
Площадь участка	кв. м.	517	500	500	560
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./м ²		630,7	450,5	603,3



Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый участок	Объекты сравнения		
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Назначение участка		Земли сельскохозяйственного назначения. Для ведения огородничества	Земли сельскохозяйственного назначения. Для ведения огородничества	Земли сельскохозяйственного назначения. Для ведения огородничества	Земли сельскохозяйственного назначения. Для ведения огородничества
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		630,7	450,5	603,3
Физические характеристики		Рельеф поверхности ровный	Рельеф поверхности ровный	Рельеф поверхности ровный	Рельеф поверхности ровный
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	руб./м ²		630,7	450,5	603,3
Выводы:					
Стоимость объекта	руб./м ²	561,52			
Стоимость объекта	руб.	290 000			



**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: 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:
 М.П. _____ /А.Р. Мамедова/	 _____ /К.В. Шуховцев/

Дата выдачи полиса: 22 ноября 2023 г.



Свидетельство СРО оценщика



Квалификационный аттестат. Оценка недвижимости



Диплом эксперта-оценщика



Сертификат соответствия судебного эксперта

avito.ru/novosemeykino/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot_snt_dnp_3105452016

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

Участок 5 сот. (СНТ, ДНП)
[Добавить в избранное](#)
[Сравнить](#)
[Добавить заметку](#)
350 000 ₽70 000 ₽ за сотку
или [предложите свою цену](#)

8 917 102-00-57

[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте! [→](#)[Ещё продаёте?](#)[Торг уместен?](#)[Когда можно посмотреть?](#)
Александр
 Частное лицо
 На Авито с мая 2011
[Эковклад: -14,6 тонн CO2](#)[Подписаться на продавца](#)**Об участке**

Площадь: 5 сот.

Расстояние до центра города: 3 км

Расположение
 Самарская обл., Красноярский р-н, городское поселение
 Новосемейкино, дачный массив Сокский, СНТ Metallurg-
 Солнечный, Туликовская ул.
 Московское шоссе, 3 км
[Показать карту](#)**Описание**

Продам дачу рядом с новосемейкино, участок угловой, в глубине массива - вдали от дорог, шума и пыли, соседи живут. Новое СНТ, меняют все трубы на новые, круглогодичная охрана, многие подключают круглогодичный свет напрямую от электросетей. С участка вырублены и пострижены все заросли, заборчик старенький, но крепкий. Есть большая ёмкость под воду, кубов на 3-5 и небольшой сарайчик.

№ 3105452016 · 18 февраля в 11:15 · 4205 просмотров (+3 сегодня)

[Пожаловаться](#)



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

Участок 5 сот. (СНТ, ДНП)[Добавить в избранное](#) [Сравнить](#) [Добавить заметку](#)**250 000 ₽**50 000 ₽ за сотку
или предложите свою цену

8 987 160-50-17

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Светлана

Агентство

На Авито с августа 2012



5 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)**Об участке**

Площадь: 5 сот.

Расстояние до центра города: 4 км

Расположение

Самарская обл., Красноярский р-н, пгт. Новосемейкино, СНТ

Металлург-Развилка, 4-я ул.

Московское шоссе, 4 км

[Показать карту](#)**Описание**

Дачный ровный участок 5 соток с металлическим вагончиком. Хорошие соседи. Плодородная земля. Есть плодовые деревья: вишня, яблоня. Крыжовник, смородина. Вода по графику 3 раза в неделю, есть накопительный бак 3 куба. Электричество есть, но к вагончику не подключено.

Дачный массив охраняется круглогодично. Рядом магазин Магнит, пешком 20 минут, на остановке на московском шоссе мини рынок продуктов и рассады, пивной магазин, продуктовый магазин, идти минут 10.

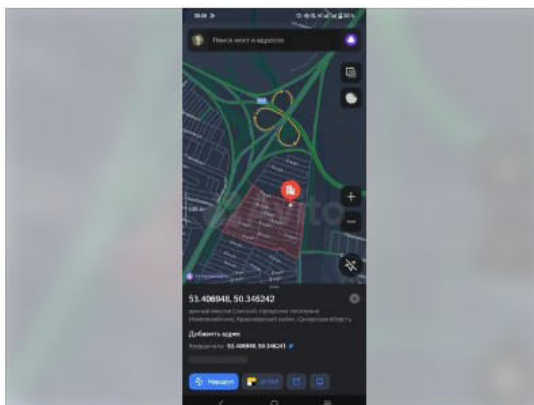
Через автостраду в посёлке Старосемейкино есть пляж на реки Сок, песчаный. Полно продуктовых и строительных магазинов.

№ 2362659949 · 3 февраля в 13:25 · 3517 просмотров (+3 сегодня)

[Пожаловаться](#)



главная > > земельные участки > купить > Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

Участок 5,6 сот. (СНТ, ДНП)[Добавить в избранное](#) [Сравнить](#) [Добавить заметку](#)**375 000 ₽**66 964 ₽ за сотку
или [предложите свою цену](#)

8 987 431-32-35

[Написать сообщение](#)**Спросите у продавца**Здравствуйте! [➔](#)[Ещё продаёте?](#)[Торг уместен?](#)[Когда можно посмотреть?](#)**Дмитрий**
Частное лицо
На Авито с октября 2020[Документы проверены](#) [Эковклад: -25 кг CO₂](#)

16 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)**Об участке**

Площадь: 5,6 сот.

Расстояние до центра города: 4 км

РасположениеСамарская обл., Красноярский р-н, городское поселение
Новосемейкино, пгт. Новосемейкино, СНТ Metallurg-Развилка,
1-я ул., 20
Московское шоссе, 4 км [Показать карту](#)**Описание**

видео с квадрокоптера по запросу.

Самарская область, Красноярский р-н, пос. городского типа Новосемейкино,
СНТ Metallurg-Развилка, 1-я ул, участок номер 20

на участке 5 плодовых деревьев, 3 яблони 35 лет, груша, черешня. Домик для инструментов.

№ 3084653346 · 13 февраля в 07:00 · 491 просмотр (+1 сегодня)

[Пожаловаться](#)