

Утверждаю

ООО «Центр Судебной Экспертизы»



Шуховцев К. В.

25 августа 2023 г.

Основные факты и выводы

Описание объекта оценки	Тип	Вид права	Общая площадь, кв.м.	Категория	Разрешенное использование	Кадастровый номер
	Земельный участок	право собственности	116 000,0	Земли сельскохозяйственного назначения	Для ведения личного подсобного хозяйства	59:15:1030102:155
Наличие обременений, Характер обременений						
отсутствуют						
Адрес объекта оценки	Пермский край, Большесосновский р-н, с/п Большесосновское					
Цель оценки	Определение рыночной стоимости имущества					
Заказчик оценки	Черных Анастасия Владимировна ИНН 741855182997, СНИЛС 14584372787, рег. номер 21402, член Ассоциации СОАУ "Меркурий" (ОГРН 1037710023108, ИНН 7710458616, место нахождения: 125047, Российская Федерация, г. Москва, ул. 4-я Тверская Ямская, д. 2/11, стр. 2). Адрес: г. Челябинск, ул. 40 лет Победы, д. 5, а/я 9578					
Исполнитель оценки	Форма	Наименование	Место нахождения, контактная информация		ОГРН, дата присвоения ОГРН	
	ООО	«Центр Судебной Экспертизы»	г. Челябинск, ул. Яблочкина, д. 3, пом. 1, каб. 2 60л.: 8 800 550 10 92		1117447014354 от «22» сентября 2011 г.	
Сведения об оценщиках, выполнивших оценку	Стаж работы (лет)	Номер в реестре членов СРО	Краткое наименование СРО	Реквизиты документов оценщика		
				о членстве в СРО	полиса обязательного страхования гражданской ответственности	о получении профессиональных знаний
Шуховцев Кирилл Вячеславович	с 01.02.2016г.	1538	Ассоциация «МСО»	Свидетельство от 20.12.2022г. Ассоциация "Межрегиональный союз оценщиков"	ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ», страховой полис № 221900-035-000022, страховая сумма: 5 000 000 рублей, дата выдачи: 25.11.2022г., срок действия полиса: с 01.12.2022г. по 30.11.2023г.	Диплом о проф. переподготовке 743100168174 от 08.10.2020г., выдан ФГБОУ ВО "Челябинский государственный университет"; Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 034548-1 от 11.11.2022г.

Даты	Осмotra объекта	Оценки	Составления заключения
		Осмотр не производился	28.08.2022 г.
Результаты расчеты рыночной стоимости при применении	Сравнительного подхода (в рублях)	Доходного подхода (в рублях)	Затратного подхода (в рублях)
	165 000,00	не применялся	не применялся
Итоговое значение стоимости*	Рыночная стоимость права собственности на земельный участок		
	165 000,00 (Сто шестьдесят пять тысяч) рублей, без учета НДС		

*Оценка выполнена при допущении, что рассматриваемый земельный участок свободен от застройки.

При наличии строений стоимость будет действительна, лишь при реализации земельного участка со строениями, как единого неделимого объекта недвижимости, так как в соответствии со ст.552 ГК РФ по договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования.

Оценщик

Шуховцев Кирилл Вячеславович



Директор

Шуховцев Кирилл Вячеславович



М.П.



Таблица 1 – Расчет стоимости земельного участка

<i>Элемент сравнения</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог 1</i>	<i>Аналог 2</i>	<i>Аналог 3</i>
Источник информации		https://www.avito.ru/dobryanka/zemelnye_uchastki/uchastok_3969_ga_snt_dnp_1318145070	https://www.avito.ru/permskiy_kray_ilinskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_11_ga_snt_dnp_1818121576	https://www.avito.ru/permskiy_kray_ilinskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_17ga_snt_dnp_2773218470
Цена продажи, руб.		641 550	144 750	300 000
Размер участка, кв.м.	116 000,00	396 885	110 000	172 000
Цена за кв.м.		1,62	1,32	1,74
Торг		предусмотрен	предусмотрен	предусмотрен
Корректировка, %		-9	-9	-9
Скорректированная цена, руб./кв.м		1,47	1,20	1,59
Условия рынка (время предложения)	28.08.2022 г.	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		1,47	1,20	1,59
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		1,47	1,20	1,59
Местоположение	Пермский край, Большесосновский р-н, с/п Большесосновское	Пермский край, Ильинский городской округ	Пермский край, Ильинский район, Хмелевка, Посерский с/с	Пермский край, Ильинский г.о., д. Тельканова
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		1,47	1,20	1,59
Площадь участка	116 000,00	396 885	110 000	172 000
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		1,47	1,20	1,59
Назначение участка	Земли сельскохозяйственного назначения, Для ведения личного подсобного хозяйства	Земли сельскохозяйственного назначения, Для ведения личного подсобного хозяйства	Земли сельскохозяйственного назначения, Для ведения личного подсобного хозяйства	Земли сельскохозяйственного назначения, Для ведения личного подсобного хозяйства
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		1,47	1,20	1,59
Дополнительные улучшения	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		1,47	1,20	1,59
Физические характеристики	Рельеф поверхности ровный	Рельеф поверхности ровный	Рельеф поверхности ровный	Рельеф поверхности ровный
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		1,47	1,20	1,59
Количество корректировок		1	1	1
Весовой коэффициент		1/3	1/3	1/3
Значение, руб.		0,49	0,40	0,53
Стоимость объекта, руб./кв.м	1,42			
Стоимость объекта, руб.	165 000			

Копии используемой информации

https://www.avito.ru/dobryanka/zemelnye_uchastki/uchastok_3969_ga_snt_dnp_1318145070

Участок 39,69 га (СНТ, ДНП)

641 550 ₽
162 ₽ за сотку

8 985 034-75-23

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

ПАО Банк "ФК Открытие" Агентство На Авито с сентября 2014 Реквизиты проверены

Подписаться на продавца Контактное лицо Александр




Об участке
Площадь: 3968.9 сот. Расстояние до центра города: 20 км

Расположение
Пермский край, Ильинский городской округ [Показать карту](#)

https://www.avito.ru/dobryanka/zemelnye_uchastki/uchastok_3969_ga_snt_dnp_1318145070

Описание

В продаже земельный участок общей площадью 39,69 Га. Участок находится в живописном экологически чистом месте, на берегу водоема (Камское водохранилище, река Полуденная). Адрес участка: Пермский край, р-н Ильинский, Филатовское сельское поселение, урочище "Скородум". Кадастровый номер: 59:20:3390101:1111. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства. Объект готов к продаже, все документы в наличии. Сделка через прямой договор купли-продажи. Оперативный показ в любое время. Не является публичной офертой.

#1-АУНУ

№ 1318145070 · 18 августа в 18:18 · 6367 просмотров (+1 сегодня) [Пожаловаться](#)

641 550 ₽
162 ₽ за сотку

8 985 034-75-23

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

ПАО Банк "ФК Открытие" Агентство

https://egrp365.ru/reestr?egrp=59:20:3390101:1111

[Россия](#) → [Пермский край](#)

Кадастровый номер 59:20:3390101:1111

Пермский край, р-н Ильинский, Филатовское с. п., ур. "Скородум"

Кадастровый номер — 59:20:3390101:1111 ([найти на кадастровой карте](#))

Тип — Земельный участок

Категория и виды разрешенного использования:
* Земли сельскохозяйственного назначения
* Для ведения личного подсобного хозяйства

Площадь — 396 885.00 м²

Другое написание адреса — Ильинский р-н

Удобно. Вы получите электронный отчет в формате PDF на ваш email.

Без риска. Гарантируем 100% возврат денег, если мы не сможем предоставить отчет

Яндекс Маркет Наш рейтинг ★★

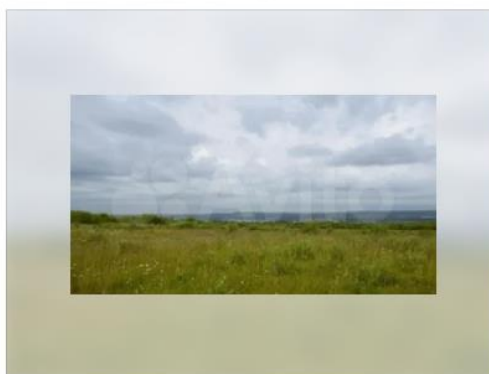
Отзыв: Удобный сервис по просмотру и

Участок 11 га (СНТ, ДНП)

144 750 Р

132 Р за сотку

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку



8 917 573-52-86

ПАО Банк "ФК Открытие" Агентство
 На Авито с сентября 2014
 Реквизиты проверены

Подписаться на продавца
 Контактное лицо
 Алексей

Об участке

Площадь: 1100 сот.

Расстояние до центра города: 16 км

Расположение

Пермский край, Ильинский городской округ

[Показать карту](#)

Описание

Продается земельный участок площадью 110 000 кв. м, расположенный по адресу: Пермский край, Ильинский район, Хмелевка, Посерский с/с

Категория земельного участка: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенный вид использования: для ведения личного подсобного хозяйства

Кадастровый номер участка - 59:20:3290101:19.

Одно из самых живописных мест Пермского края.

Вблизи земельного участка проходят линии электропередач.

Без обременений. Координаты границ земельного участка не определены.

Прямая продажа от собственника.

Предложение не является публичной офертой.

Также данный земельный участок сдается в аренду. Предоставляем арендные каникулы.

#1-АУНД

№ 1818121576 · 10 августа в 21:48 · 2385 просмотров (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)

[Россия](#) → [Пермский край](#)

Кадастровый номер 59:20:3290101:19

край Пермский, р-н Ильинский, Посерский с/с, урочища "Ворожейка", "Хмелевки"

Кадастровый номер — 59:20:3290101:19 ([найти на кадастровой карте](#))

Тип — Земельный участок

Категория и виды разрешенного использования:

- * Земли сельскохозяйственного назначения
- * Для ведения личного подсобного хозяйства

Площадь — 110 000.00 м²

Другое написание адреса — Ильинский р-н

Удобно. Вы получите электронный отчет в формате PDF на ваш email.

Без риска. Гарантируем 100% возврат денег если мы не сможем предоставить отчет

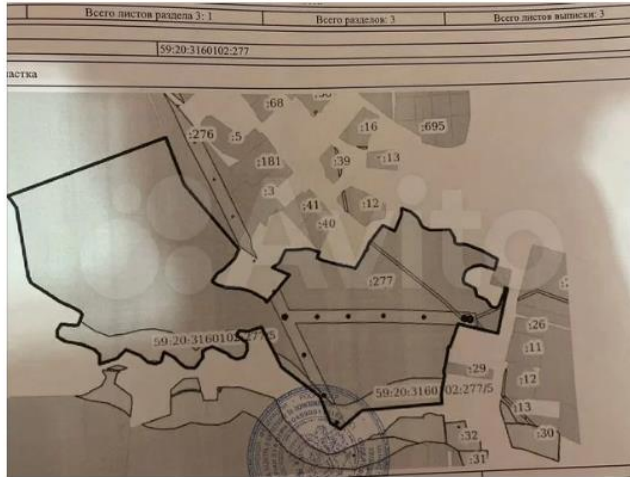
Яндекс Маркет

Наш ре

Отзыв: Огромное спасибо за оперативн

Участок 17 га (СНТ, ДНП)

♥ Добавить в избранное ≡ Сравнить 📌 Добавить заметку



300 000 ₽

176 ₽ за сотку
или [предложите свою цену](#)

Реклама [скрыть](#)
Узнать свой кредитный рейтинг
[Подробнее](#)

8 912 069-19-14

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуй!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Александра

Частное лицо
На Авито с октября 2019



Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 1700 сот.

Расстояние до центра города: 9 км

Расположение

Пермский край, Ильинский г.о., д. Тельканова

[Показать карту](#)

Описание

Продам землю 17.2 гектара.

Земля сельскохозяйственного назначения, по участку проходит электричество, река в районе 800 метров

№ 2773218470 · 17 августа в 23:53 · 116 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

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

Шуховцев Кирилл Вячеславович

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)

**Институте повышения квалификации и переподготовки кадров
по программе «Оценка стоимости предприятий (бизнеса)»
с 07 октября 2019 года по 30 апреля 2020 года**

Решением от

30 апреля 2020 года

диплом предоставляет право
на ведение профессиональной деятельности в сфере

оценки стоимости предприятий (бизнеса)

МИНОБРНАУКИ РОССИИ
Федеральное государственное бюджетное
образовательное учреждение высшего образования
«Челябинский государственный университет»

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

743100168174

Документ о квалификации

Регистрационный номер

6223

Города

Челябинск

Дата выдачи

08 октября 2020



Председатель комиссии

Руководитель

Секретарь

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 221900-035-000022
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 221900-035-000022 от 25.11.2022 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

Настоящий Полис действует с «01» декабря 2022г. по «30» ноября 2023г.
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 221900-035-000022 от 25.11.2022 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

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

Дата выдачи полиса: 25.11.2022 г.

ПОЛИС N 221900-035-000017
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 221900-035-000017 от «06» сентября 2022 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

Настоящий Полис действует с «29» сентября 2022 г. по «28» сентября 2023 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 221900-035-000017 от «06» сентября 2022 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
 /П.Р. Валеев/ М.П.	 /А.В. Апанасенко/ М.П.

Дата выдачи полиса: «06» сентября 2022 г.