

Утверждаю

ООО «Центр Судебной Экспертизы»

Шуховцев К. В.



24 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	323 700,0	Земли сельскохозяйственного назначения	Для ведения сельскохозяйственного производства	45:03:030404:167
Наличие обременений, Характер обременений						
отсутствуют						
Адрес объекта оценки	Курганская область, Варгашинский район, участок находится по направлению на север, северо-восток, восток, юго-восток, юг, юго-запад, запад, северо-запад от ориентира село Дубровное, расположенного за пределами участка в границах МО Дубровинского сельсовета					
Цель оценки	Определение рыночной стоимости имущества					
Заказчик оценки	Сергиенко Светлана Данисовна ИНН 744201856386, СНИЛС 14083812042, рег. номер 22154, 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, 319А, а/я 10766					
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	24.08.2023 г.
Результаты расчеты рыночной стоимости при применении	Сравнительного подхода (в рублях)	Доходного подхода (в рублях)	Затратного подхода (в рублях)
	524 000,00	не применялся	не применялся
Итоговое значение стоимости*	Рыночная стоимость права собственности на земельный участок		
	524 000,00 (Пятьсот двадцать четыре тысячи) 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>	<i>Аналог 4</i>
Источник информации		https://www.avito.ru/lesnikov/zemelnye_uchastki/uchastok_30ga_snt_dnp_3403884461	https://www.avito.ru/mokrousovo/zemelnye_uchastki/uchastok_20ga_snt_dnp_2844561787	https://www.avito.ru/berdyuzhe/zemelnye_uchastki/uchastok_70ga_snt_dnp_3164114123	https://www.avito.ru/kurganskaya_oblast_lebyazhe/zemelnye_uchastki/uchastok_438ga_snt_dnp_2362024378
Цена продажи, руб.		700 000	450 000	1 500 000	1 100 000
Размер участка, кв.м	323 700,00	300 000	200 000	700 000	438 000
Цена за кв.м		2,33	2,25	2,14	2,51
Торг		предусмотрен	предусмотрен	предусмотрен	предусмотрен
Корректировка, %		-30	-30	-30	-30
Скорректированная цена, руб./кв.м		1,63	1,58	1,50	1,76
<i>Условия рынка (время предложения)</i>	24.08.2023г.	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		1,63	1,58	1,50	1,76
<i>Вид права</i>	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		1,63	1,58	1,50	1,76
<i>Местоположение</i>	Курганская область, Варгашинский район, участок находится по направлению на север, северо-восток, восток, юго-восток, юг, юго-запад, запад, северо-запад от ориентира село Дубровное, расположенного за пределами участка в границах МО Дубровинского сельсовета	Курганская область, Кетовский муниципальный округ, с. Митино	Курганская область, Варгашинский муниципальный округ, д. Белово	Курганская область, Частоозерский муниципальный округ, с. Частоозерье	Курганская область, Шатровский р-н, с. Ожогоино
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		1,63	1,58	1,50	1,76
<i>Площадь участка</i>	323 700,00	300 000	200 000	700 000	438 000
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		1,63	1,58	1,50	1,76
<i>Назначение участка</i>	Земли сельскохозяйственного назначения, Для сельскохозяйственного использования	Земли сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства	Земли сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства	Земли сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства	Земли сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		1,63	1,58	1,50	1,76
<i>Дополнительные улучшения</i>	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		1,63	1,58	1,50	1,76
<i>Физические характеристики</i>	Рельеф поверхности ровный	Рельеф поверхности ровный	Рельеф поверхности ровный	Рельеф поверхности ровный	Рельеф поверхности ровный
Корректировка		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		1,63	1,58	1,50	1,76
Количество корректировок, шт.		1	1	1	1
Весовой коэффициент		1/4	1/4	1/4	1/4
Значение, руб.		0,41	0,39	0,38	0,44
Выводы:					
Стоимость земельного участка, руб./кв.м	1,62				
Рыночная стоимость земельного участка, руб.	524 000				

Копии используемой информации

https://www.avito.ru/lesnikovo/zemelnye_uchastki/uchastok_30ga_snt_dnp_3403884461

Для бизнеса Авито Pro Вакансии Помощь Каталоги Польза Мои объявления

Avito Все категории Поиск по объявлениям

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

Участок 30 га (СНТ, ДНП)

700 000 ₽
233 ₽ за сотку
или предложите свою цену

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

Об участке
Площадь: 3000 сот. Расстояние до центра города: 15 км

Расположение
Курганская область, Кетовский муниципальный округ, с. Митино [Показать карту](#)

Описание
Продам 30 га сельхозназначения, собственник, торг

№ 3403884461 · 17 августа в 19:24 · 3 просмотра (+0 сегодня) [Пожаловаться](#)

Похожие объявления

8 912 077-69-18

[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Роман
Частное лицо
На Авито с апреля 2013
Экологический вклад -426 кг CO₂

https://www.avito.ru/mokrousovo/zemelnye_uchastki/uchastok_20ga_snt_dnp_2844561787

Для бизнеса Авито Pro Вакансии Помощь Каталоги Польза Мои объявления


Avito Все категории Поиск по объявлениям

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

Участок 20 га (СНТ, ДНП)

450 000 ₽
225 ₽ за сотку

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



8 912 831-01-96

Елена
Частное лицо
На Авито с апреля 2012
Экологический вклад -6040 кг CO₂

2 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Об участке
Площадь: 2000 сот. Расстояние до центра города: 29 км

Расположение
Курганская область, Варгашинский муниципальный округ, д. Белово [Показать карту](#)

Описание
Продам земли сельхозназначения, последние годы сею пшеницу. Документы имеются. Торг.

№ 2844561787 · 6 августа в 14:11 · 248 просмотров (+0 сегодня) [Пожаловаться](#)

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

Участок 70 га (СНТ, ДНП)

1 500 000 ₽

214 ₽ за сотку

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



8 912 410-68-69

СЗР Частное лицо На Avito с ноября 2011 Экологический вклад: -10100 кг CO₂

5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 7000 сот.

Расстояние до центра города: 37 км

Расположение

Курганская область, Частоозерский муниципальный округ, с. Частоозерье

Показать карту

Описание

Продам земельный участок 70 га, пашня. 2 года назад выращивалась пшеница, сейчас используется как сенокос. Документы в порядке, межевание проведено, в собственности.

№ 3164114123 - 22 августа в 17:45 · 56 просмотров (+0 сегодня)

Пожаловаться

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

Участок 43,8 га (СНТ, ДНП)

1 100 000 ₽

251 ₽ за сотку или предложите свою цену

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



8 918 481-96-97

Написать сообщение Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Анатолий Частное лицо На Avito с января 2018 Экологический вклад: -112 кг CO₂

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 4380 сот.

Расстояние до центра города: 23 км

Расположение

Курганская область, Лебяжьевский муниципальный округ, с. Камышное

Показать карту

Описание

Продам два земельных участка для сельхоз назначения. Рядом автострада Е30, село Камышное и поселок городского типа Прилодино. Также можно заниматься рыбным промыслом т.к. рядом очень большое озеро Камышное. Viber, Whatsapp. Рассматриваю варианты обмена.

№ 2362024378 - 17 августа в 21:36 · 832 просмотра (+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: 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 221900-035-000022 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.