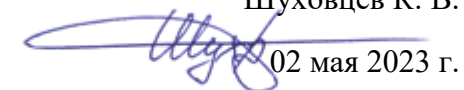


Утверждаю

ООО «Центр Судебной Экспертизы»

Шуховцев К. В.



02 мая 2023 г.

**Основные факты и выводы**

Описание объектов оценки	Вид права, тип объекта	Общая площадь, кв.м.	Категория		Разрешенное использование	Кадастровый номер
	1/18 доля в праве общей долевой собственности	54 004,0	Земли населенных пунктов		Для сельскохозяйственного производства	47:03:0909003:92
	Наличие обременений, Характер обременений отсутствуют					
Адрес объекта оценки	Ленинградская область, р-н Приозерский, с/пос. Красноозёрное, вблизи д. Васильево					
Цель оценки	Определение рыночной стоимости имущества					
Заказчик оценки	Шуховцев Алексей Алексеевич, ИНН 745303758710, СНИЛС - 067-164-459-79, рег.номер 20205, член ААУ "Солидарность" (ОГРН 1138600001737, ИНН 8604999157, место нахождения: 628305, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нефтеюганск, Промышленная зона Пионерная, ул. Жилая, строение 13, оф. 205)					
Основание оценки	Договор № 1912221569 от 19.12.2022 г.					
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
Апанасенко Андрей Владимирович, паспорт гражданина РФ 7514 612144, выдан Отделом УФМС России по Челябинской области в Курчатовском районе гор. Челябинска, код подразделения 740-053, дата выдачи 10.04.2015г.	12	677	Ассоциация «МСО»	Свидетельство от 29.03.2010г. Саморегулируемая организация Ассоциация "Межрегиональный союз оценщиков"	ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ», страховой полис № 221900-035-000014, страховая сумма: 5 000 000 рублей, дата выдачи: 20.07.2022г., срок действия полиса: с 01.08.2022г. по 31.07.2023г.	Диплом о проф. переподготовке ПП-I № 550902 от 17.06.2009г., выдан ГОУВПО "Челябинский государственный университет"; Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №021172-1 от 11.06.2021г.
Даты	Осмotra объекта		Оценки		Составления заключения	
	Осмотр не производился		02.05.2023 г.		02.05.2023 г.	

Результаты расчеты рыночной стоимости при применении	Сравнительного подхода (в рублях)	Доходного подхода (в рублях)	Затратного подхода (в рублях)
	975 400,00	не применялся	не применялся
<b>Итоговое значение стоимости*</b>	<b>Рыночная стоимость 1/18 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок</b>		
	<b>975 400,00 (Девятьсот семьдесят пять тысяч четыреста) рублей, без учета НДС</b>		

\*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		<a href="https://www.avito.ru/kommynary/zemelnye_uchastki/uchastok_34ga_snt_dnp_2735083834">https://www.avito.ru/kommynary/zemelnye_uchastki/uchastok_34ga_snt_dnp_2735083834</a>	<a href="https://www.avito.ru/krasnaya_dolina/zemelnye_uchastki/uchastok_305ga_snt_dnp_1964941874">https://www.avito.ru/krasnaya_dolina/zemelnye_uchastki/uchastok_305ga_snt_dnp_1964941874</a>	<a href="https://www.avito.ru/leningradskaya_oblast_pervomayskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_486ga_snt_dnp_2294547936">https://www.avito.ru/leningradskaya_oblast_pervomayskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_486ga_snt_dnp_2294547936</a>	<a href="https://www.avito.ru/krasnoselskoye/zemelnye_uchastki/uchastok_536ga_snt_dnp_2493634294">https://www.avito.ru/krasnoselskoye/zemelnye_uchastki/uchastok_536ga_snt_dnp_2493634294</a>
Цена продажи, руб.		12 900 000	12 900 000	20 900 000	20 000 000
Размер участка, кв.м	54 004,00	34 000	30 500	48 600	53 600
Цена за кв.м		379,41	422,95	430,04	373,13
Торг		предусмотрен	предусмотрен	предусмотрен	предусмотрен
Корректировка, %		-19	-19	-19	-19
Скорректированная цена, руб./кв.м		307,32	342,59	348,33	302,24
<b>Условия рынка (время предложения)</b>	02.05.2023 г.	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		307,32	342,59	348,33	302,24
<b>Вид права</b>	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		307,32	342,59	348,33	302,24
<b>Местоположение</b>	Ленинградская область, р-н Приозерский, с/пос. Красноозёрное, вблизи д. Васильево	Ленинградская область, Приозерский р-н, Плодовское сельское поселение Трасса "Сортавала", 84 км	Ленинградская область, Выборгский р-н, Полянское сельское поселение Приморское шоссе, 43 км	Ленинградская область, Выборгский район, Рощинское городское поселение Выборгское шоссе, 40 км	Ленинградская область, Приозерский р-н, Ромашкинское сельское поселение, коттеджный пос. Аквамарины, Солнечный б-р Трасса "Сортавала", 79 км
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		307,32	342,59	348,33	302,24
<b>Площадь участка</b>	54 004,00	34 000	30 500	48 600	53 600
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв.м		307,32	342,59	348,33	302,24
<b>Назначение участка</b>	Земли сельскохозяйственного назначения, Для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства	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		307,32	342,59	348,33	302,24
<b>Дополнительные улучшения</b>	Имеется возможность проведения коммуникаций	Имеется возможность проведения коммуникаций	Имеется возможность проведения коммуникаций	Имеется возможность проведения коммуникаций	Имеется возможность проведения коммуникаций
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		307,32	342,59	348,33	302,24
<b>Физические характеристики</b>	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		307,32	342,59	348,33	302,24

<i>Элемент сравнения</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог 1</i>	<i>Аналог 2</i>	<i>Аналог 3</i>	<i>Аналог 4</i>
Количество корректировок, шт.		1	1	1	1
Весовой коэффициент		1/4	1/4	1/4	1/4
Значение, руб.		76,83	85,65	87,08	75,56
<b><i>Выводы:</i></b>					
<b>Стоимость земельного участка, руб./кв.м</b>	<b>325,12</b>				
<b>Рыночная стоимость земельного участка, руб.</b>	<b>17 557 900</b>				
<b>Рыночная стоимость 1/18 доли в праве общей долевой собственности, руб.</b>	<b>975 400</b>				

## Копии используемой информации

https://www.avito.ru/kommyary/zemelnye\_uchastki/uchastok\_34ga\_snt\_dnp\_2735083834

Участок 3,4 га (СНТ, ДНП)

12 900 000 ₽  
37 941 ₽ за сотку

8 812 922-87-92

Написать сообщение  
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

ПЛЮС загородная недвижимость  
Агентство  
На Авито с июня 2016

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Альберт

**Об участке**

Площадь: 340 сот. Расстояние от КАД: 84 км

**Расположение**

Ленинградская область, Приозерский р-н, Плодовское сельское поселение  
Трасса "Сортавала", 84 км

Показать карту

ПЛЮС загородная недвижимость  
ГК «ПЛЮС Загород» - от поиска до строительства. • Коттеджные поселки • Участки, дома • Строительство «под ключ»

Коттедж 350 м² на участке 28 сот. 85 000 000 ₽

Участок 16 сот. (ЮКС) 8 000 000 ₽

https://www.avito.ru/kommyary/zemelnye\_uchastki/uchastok\_34ga\_snt\_dnp\_2735083834

**Описание**

Арт. 58079983 Продаже массив из трех участков, находящийся на второй линии Отрадного озера.  
Находится вблизи поселка Солнечное, частично граничит с хвойным лесом, асфальтовый подъезд, прямо массива.

Участки имеют вытянутую форму, между ними проходит дорога, которая обеспечивает подъезд к каждой части массива отдельно.  
Возможна покупка частями.

Есть возможно подключить до 150 кВт электричества на каждый участок, прямой договор с ЛенЭнерго.

Категория земель: земли сельхоз назначения  
ВРИ: для осельскохозяйственного производства

Участок подходит для личного пользования, для организации базы отдыха или кемпинга.  
Можно строить некапитальный строения на винтовых сваях!  
Возможна нарезка на участки около 10 соток, есть готовое решение с вынесенными на натуре границами.

Звоните, ответу на ваши вопросы и проведу показ в удобное для вас время!

Номер объекта: #2/637754/17783

12 900 000 ₽  
37 941 ₽ за сотку

8 812 922-87-92

Написать сообщение  
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

ПЛЮС загородная недвижимость  
Агентство  
На Авито с июня 2016

Подписаться на продавца

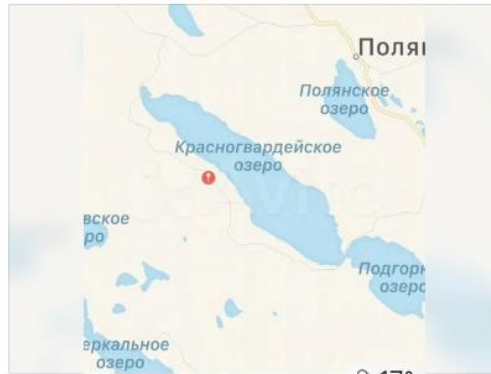
Контактное лицо  
Альберт

№ 2735083834 · 1 мая в 02:05 · 63 просмотра (+3 сегодня) [Пожаловаться](#)

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

## Участок 3,05 га (СНТ, ДНП)

[Добавить в избранное](#) [Сравнить](#) [Добавить заметку](#)



**12 900 000 Р**

42 295 Р за сотку  
или предложите свою цену

8 981 764-19-30

[Написать сообщение](#)

### Спросите у продавца

Здравствуй!

[Ещё продаёте?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Пользователь  
Частное лицо

[Подписаться на продавца](#)

### Об участке

Площадь: 305 сот.

Расстояние от КАД: 43 км

### Расположение

Ленинградская область, Выборгский р-н, Полянское сельское поселение

Приморское шоссе, 43 км

[Показать карту](#)

### Описание

Ленинградская область, Выборгский район, Полянское сельское поселение, деревня Уттино, Приморское шоссе 39км. 18 км от курортного района, одно из самых шикарных мест, от Финляндии не отличить. Продаётся участок на берегу Красногвардейского озера, вторая линия (перед участком один дом). Все коммуникации ( электричество и газ) по границе.

Подъездные пути - асфальтовые. По периметру участка - смешанный лес. Участок сухой, есть мелиорационные каналы и Родничек на участке.

Два соседа с участками 4 и 2 Га соответственно. Брал для себя - красивое тихое место, но с переводом не сложилось. Вариантов использования очень много - все зависит от ваших мечт и целей.

## Участок 4,86 га (СНТ, ДНП)

[Добавить в избранное](#) [Сравнить](#) [Добавить заметку](#)

**20 900 000 ₽**

43 004 ₽ за сотку  
или предложите свою цену



8 989 400-22-09

[Написать сообщение](#)

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Ещё продаёте?](#) [Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Пользователь  
Частное лицо  
Завершено 3 объявления

[Подписаться на продавца](#)

### Об участке

Площадь: 486 сот.

Расстояние от КАД: 40 км

### Расположение

Ленинградская область, Выборгский район, Рошинское городское поселение

Выборгское шоссе, 40 км

[Показать карту](#)

### Описание

Предлагается к продаже участок 4,8 га. по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, МО "Рошинское городское поселение", ур. Марченково. Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения. Разрешённое использование КФХ. Возможен перевод в СНТ, ДНП, соседние участки СНТ. Участок прилегает в Лесному массиву, рядом находится посёлок Цвелодубово, Голубые озера, пионерские лагеря и трасса Скандинавия. Около участка три озёра, удобный подъезд с трассы. Живописный лес Карельского перешейка, чистый воздух, хорошая транспортная доступность, в пешей доступности три озера и высокий коммерческий потенциал. Цена обсуждаема. В услугах агентов не нуждаюсь!

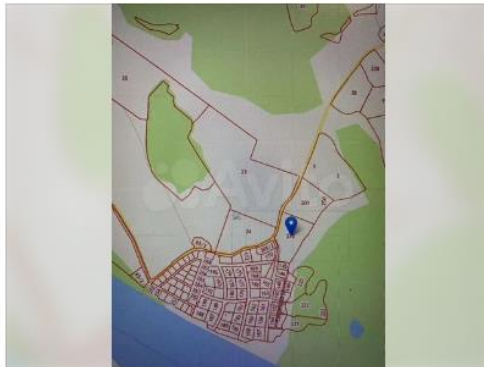
№ 2294547936 - 14 апреля в 19:47 - 496 просмотров (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)

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

## Участок 5,36 га (СНТ, ДНП)

[Добавить в избранное](#) [Сравнить](#) [Добавить заметку](#)



### Об участке

Площадь: 536 сот.

Расстояние от КАД: 79 км

### Расположение

Ленинградская область, Приозерский р-н, Ромашкинское сельское поселение, коттеджный пос. Аквамари, Солнечный б-р  
Трасса "Сортавала", 79 км

[Показать карту](#)

### Описание

В продаже земельный участок площадью 5,36га для дачного строительства. Рядом река Вуокса ( 300 метров) про красоту природы писать не буду кто ищет землю в этих краях и так знает про эту природу!!!Электричество по границе участка.Дорога грунтовая 8 км( без ям) от асфальта. Участок в собственности, по документам три кадастровых номера, номера на фото, можете посмотреть в публичной карте. Подробнее по телефону. Продажа от собственника!!!

20 000 000 ₽

37 313 ₽ за сотку  
или предложите свою цену

8 965 097-22-52

[Написать сообщение](#)

Отвечает около часа

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Ещё продаёте?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

MoXPro

Агентство

На Авито с июля 2014

[Документы проверены](#)



3 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо  
Андрей

№ 2493634294 · 19 апреля в 15:17 · 267 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:** 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 221900-035-000017 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.