

Утверждаю

ООО «Центр Судебной Экспертизы»

Шуховцев К. В.

14 июня 2023 г.

**Основные факты и выводы**

|   |   |   |  |   |  |  |
|---|---|---|--|---|--|--|
| Описание объекта оценки                   | Тип   | Вид права   | Общая площадь, кв.м.   | Категория   | Разрешенное использование  | Кадастровый номер  |
|   | Земельный участок   | 120000/3900000 доли в праве общей долевой собственности | 3 900 000,00   | Земли сельскохозяйственного назначения                                    | сельскохозяйственное производство  | 74:20:1001002:40   |
|   | Наличие обременений, Характер обременений   |   |  |   |  |  |
| отсутствуют                               |   |   |  |   |  |  |
| Адрес объекта оценки                      | Челябинская область, р-н Троицкий   |   |  |   |  |  |
| Цель оценки                               | Определение рыночной стоимости имущества  |   |  |   |  |  |
| Заказчик оценки                           | Черных Анастасия Владимировна<br>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, тел.: 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";<br>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 034548-1 от 11.11.2022г. |

| Даты   | Осмotra объекта  | Оценки                       | Составления заключения        |
|--|--|------------------------------|-------------------------------|
|  | Осмотр не производился   | 14.06.2023 г.                | 14.06.2023 г.                 |
| Результаты расчёты рыночной стоимости при применении | Сравнительного подхода (в рублях)  | Доходного подхода (в рублях) | Затратного подхода (в рублях) |
|  | 245 400,00   | не применялся                | не применялся                 |
| <b>Итоговое значение стоимости*</b>                  | <b>Рыночная стоимость 120000/3900000 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок</b> |                              |                               |
|  | <b>245 400,00 (Двести сорок 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>   |
|---|--|---|---|---|
| Источник информации   |  | <a href="https://www.avito.ru/uyskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_96ga_snt_dnp_3024902226">https://www.avito.ru/uyskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_96ga_snt_dnp_3024902226</a> | <a href="https://www.avito.ru/uyskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_47_ga_snt_dnp_1056777756">https://www.avito.ru/uyskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_47_ga_snt_dnp_1056777756</a> | <a href="https://www.avito.ru/uyskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_33_ga_snt_dnp_577552761">https://www.avito.ru/uyskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_33_ga_snt_dnp_577552761</a> |
| Цена продажи, руб.  |  | 3 150 000   | 2 000 000   | 1 100 000   |
| Размер участка, кв.м  | 3 900 000,00   | 1 258 000,00  | 470 000   | 330 000   |
| Цена за кв.м  |  | 2,50  | 4,26  | 3,333   |
| Торг  |  | предусмотрен  | предусмотрен  | предусмотрен  |
| Корректировка, %  |  | -30   | -30   | -30   |
| Скорректированная цена, руб./кв.м   |  | 1,8   | 3,0   | 2,3   |
| <i>Условия рынка (время предложения)</i>  | 14.06.2023г.   | актуально на дату оценки  | актуально на дату оценки  | актуально на дату оценки  |
| Корректировка, %  |  | 0   | 0   | 0   |
| Скорректированная цена, руб./кв.м   |  | 1,8   | 3,0   | 2,3   |
| <i>Вид права</i>  | Собственность  | Собственность   | Собственность   | Собственность   |
| Корректировка, %  |  | 0   | 0   | 0   |
| Скорректированная цена, руб./кв.м   |  | 1,8   | 3,0   | 2,3   |
| <i>Местоположение</i>   | Челябинская область, р-н Троицкий  | Челябинская область, Уйский р-н   | Челябинская область, Каслинский район   | Челябинская область, Уйский р-н, д. Верхнеусцелемово  |
| Корректировка, %  |  | 0   | 0   | 0   |
| Скорректированная цена, руб./кв.м   |  | 1,75  | 2,98  | 2,33  |
| <i>Площадь участка</i>  | 3 900 000,00   | 1 258 000   | 470 000   | 330 000   |
| Корректировка   |  | 1,00  | 0,88  | 0,88  |
| Скорректированная цена, руб./кв.м   |  | 1,75  | 2,62  | 2,05  |
| <i>Назначение участка</i>   | 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   |
| Скорректированная цена, руб./кв.м   |  | 1,75  | 2,62  | 2,05  |
| <i>Дополнительные улучшения</i>   | Имеется возможность проведения коммуникаций                                    | Имеется возможность проведения коммуникаций   | Имеется возможность проведения коммуникаций   | Имеется возможность проведения коммуникаций   |
| Корректировка, %  |  | 0   | 0   | 0   |
| Скорректированная цена, руб./кв.м   |  | 1,75  | 2,62  | 2,05  |
| <i>Физические характеристики</i>  | Рельеф поверхности ровный  | Рельеф поверхности ровный   | Рельеф поверхности ровный   | Рельеф поверхности ровный   |
| Корректировка   |  | 0   | 0   | 0   |
| Скорректированная цена, руб./кв.м   |  | 1,75  | 2,62  | 2,05  |
| Количество корректировок, шт.   |  | 1   | 2   | 2   |
| Весовой коэффициент   |  | 1/2   | 1/4   | 1/4   |
| Значение, руб.  |  | 0,876   | 0,655   | 0,513   |
| <i>Выводы:</i>  |  |   |   |   |
| Стоимость земельного участка, руб./кв.м   | 2,05   |   |   |   |
| Рыночная стоимость земельного участка, руб.   | 7 975 700  |   |   |   |
| Рыночная стоимость 120000/3900000 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок, руб. | 245 400  |   |   |   |

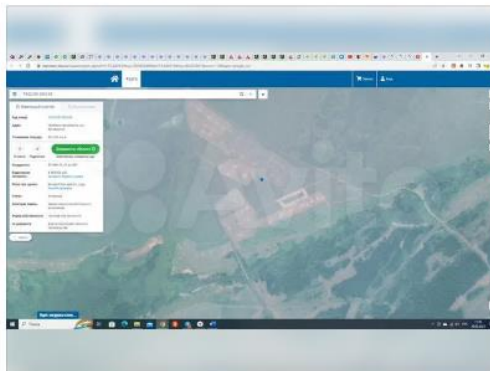
## Копии используемой информации

https://www.avito.ru/uyskoe/zemelnye\_uchastki/uchastok\_96ga\_snt\_dnp\_3024902226

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

### Участок 96 га (СНТ, ДНП)

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



**3 150 000 ₽**

328 ₽ за сотку

8 912 601-97-20

**Написать сообщение**  
Отвечает за несколько часов

#### Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торгу уместно?

Когда можно посмотреть?

Самолет Плюс Екатеринбург  
Агентство **САМО ПЛУС**  
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Ушкова Светлана

#### Об участке

Площадь: 9600 сот.

Расстояние до центра города: 27 км

#### Расположение

Челябинская область, Уйский р-н

[Показать карту](#)

#### Описание

Продам 126 Га земельного участка!

Преимущества участка:

Рядом проходит ЛЭП

Находится в населенном пункте

Хороший подъезд

Земли о/х - для сельского хозяйственного производства

1. Участок 29 Га, находится примерно в 3200м по направлению на юго-восток от ориентира юго-восточную часть с. Губерниково, расположенного за пределами участка, адрес: Челябинская область, Аргаяшский район, ЗАО "Кузнатово"

к/н: 74:02:0813002:35

https://www.avito.ru/uyskoe/zemelnye\_uchastki/uchastok\_96ga\_snt\_dnp\_3024902226

2. Участок 96 Га, участок находится примерно в 2 250 м по направлению на юго-восток от ориентира юго-восточная часть с. Губерниково, расположенного за пределами участка, адрес: Челябинская область, Аргаяшский район, ЗАО "Кузнатово"

к/н: 74:02:0813002:40

Можно рассмотреть вариант обмена

Документы готовы!

Лот №460704

**3 150 000 ₽**

328 ₽ за сотку

8 912 601-97-20

**Написать сообщение**  
Отвечает за несколько часов

№ 3024902226 · 8 июня в 19:38 · 23 просмотра (+1 сегодня)

[Пожаловаться](#)



## Участок 33 га (СНТ, ДНП)

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



**1 100 000 ₽**

333 ₽ за сотку  
или [предложите свою цену](#)

8 958 744-07-10

[Написать сообщение](#)

Отвечает за несколько часов

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Ещё продаёте?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Пользователь  
Частное лицо  
Завершено 21 объявление  
[Экологический вклад: -982 кг CO<sub>2</sub>](#)

[Подписаться на продавца](#)

### Об участке

Площадь: 3300 сот.

Расстояние до центра города: 11 км

### Расположение

Челябинская область, Уйский р-н, д. Верхнеуцелемово

[Показать карту](#)

### Описание

Земля находится в районе села Маслово, в 3 км от с. Верхнеуцелемово. Зеленка оформлена. В настоящее время сдается под оленок. Соседние поля обрабатываются Черновским СХП (г.Чебаркуль). При засевании пшеницей чистая прибыль минимум 500000 в год. Удобное месторасположение для охотхозяйства. Земля продается или меняется на недвижимость в Челябинске или Копейске, либо обменивается на спецтехнику (экскаватор, манипулятор, погрузчик, трактора). Звоните рассматриваются все варианты, договориться можно всегда. По запросу фото вышлю на эл.почту

№ 577552761 - 2 июня в 10:02 - 2574 просмотра (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)

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

## Участок 47 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



2 000 000 Р

426 Р за сотку  
или предложите свою цену

8 958 714-88-33

Написать сообщение

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь  
Частное лицо

Подписаться на продавца

### Об участке

Площадь: 4700 сот.

Расстояние до центра города: 27 км.

### Расположение

Челябинская область

Показать карту

### Описание

Собственник продаст два земельных участка по 47 гектаров каждый, 80 км от Екатеринбурга. Челябинская область, Каслинский район. 3км от деревней Клеопино и Знаменка, недалеко деревня Воскресенка. Рядом озёра Карагуз и Травяное. 2000000 за один.

№ 105677756 · 24 мая в 14:29 · 2150 просмотров (+1 сегодня)

Пожаловаться

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

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



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

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)*



*[Signature]*

Председатель комиссии

Руководитель

*[Signature]*

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:   |
|--|---|
| <br>/А.Р. Мамедова/<br>М.П. | <br>/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:   |
|--|---|
| <br>/П.Р. Валеев/<br>М.П. | <br>/А.В. Апанасенко/<br>М.П. |

Дата выдачи полиса: «06» сентября 2022 г.