

Утверждаю

ООО «Центр Судебной Экспертизы»

 Шуховцев К. В.
22 июня 2023 г.

Основные факты и выводы

Описание объекта оценки	Вид права, тип объекта	Общая площадь, кв.м.	Категория	Разрешенное использование	Кадастровый номер	
	право собственности на земельный участок	10 000,0	Земли сельскохозяйственного назначения	Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках	90:05:030801:1188	
	Наличие обременений, Характер обременений отсутствуют					
Адрес объекта оценки	Республика Крым, Красногвардейский р-н, Александровский с/с					
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		22.06.2023г.		22.06.2023г.	

Результаты расчеты рыночной стоимости при применении	Сравнительного подхода (в рублях)	Доходного подхода (в рублях)	Затратного подхода (в рублях)
	109 000,00	не применялся	не применялся
Итоговое значение стоимости*	Рыночная стоимость права собственности на земельный участок		
	109 000,00 (Сто девять 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://krym.cian.ru/sale/suburban/288870930/	https://krym.cian.ru/sale/suburban/285884215/	https://krym.cian.ru/sale/suburban/288681923/
Цена продажи, руб.		600 000	3 000 000	375 000
Размер участка, кв.м.	10 000,00	51 441,00	304 000,00	30 000,00
Цена за кв.м.		11,66	9,87	12,50
Торг		предусмотрен	не предусмотрен	предусмотрен
Корректировка, %		-8	-8	-8
Скорректированная цена, руб./кв.м		10,73	9,08	11,50
<i>Условия рынка (время предложения)</i>	22.06.2023г.	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		10,73	9,08	11,50
<i>Вид права</i>	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		10,73	9,08	11,50
<i>Местоположение</i>	Республика Крым, Красногвардейский р-н, Александровский с/с	Крым респ., Красногвардейский район, Ленинское с/пос	Крым респ., Красногвардейский район, Восходненское с/пос	Крым респ., Красногвардейский район, Ровновское с/пос
Корректировка		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		10,73	9,08	11,50
<i>Площадь участка</i>	10 000,00	51 441	304 000	30 000
Корректировка		1,000	1,090	1,000
Скорректированная цена, руб./кв.м		10,73	9,90	11,50
<i>Назначение участка</i>	Земли сельскохозяйственного назначения, Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках	Земли сельскохозяйственного назначения, Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках	Земли сельскохозяйственного назначения, Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках	Земли сельскохозяйственного назначения, Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		10,73	9,90	11,50
<i>Физические характеристики</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		10,73	9,90	11,50
<i>Выход к водоему</i>	Рельеф поверхности ровный	Рельеф поверхности ровный	Рельеф поверхности ровный	Рельеф поверхности ровный
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		10,73	9,90	11,50
Количество корректировок		1	2	1
Весовой коэффициент		2/5	1/5	2/5
Значение, руб.		4,292	1,979	4,600
Стоимость объекта, руб./кв.м	11			
Стоимость объекта, руб.	109 000			

Копии используемой информации

https://krym.cian.ru/sale/suburban/288870930/ Платное

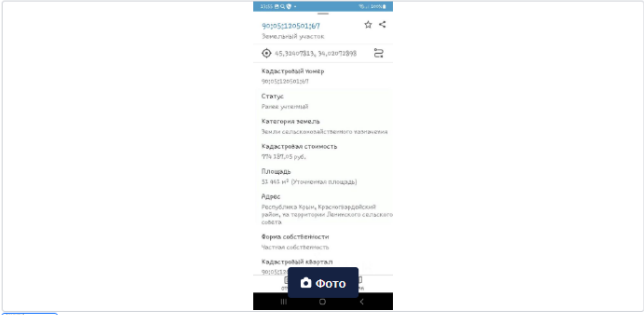
Недвижимость в Республике Крым > Продажа > Продажа земельных участков в Республике Крым > Красногвардейский район

Обновлено: 18 июн, 14:02 3 просмотра, 0 за сегодня

Участок, 5 144 сот.

Крым респ., Красногвардейский район, Ленинское с/пос [На карте](#)

[В избранное](#) [←](#) [↻](#) [📄](#) [📷](#) [🗨](#) [⚠️ Пожаловаться](#)



Площадь участка: 5 144 сот. Статус участка: ЛПС

Цена за 5 га с/х земли рядом с населенным пунктом

Об участке		Коммуникации и удобства	
Площадь	5 144 сот.	Канализация	Нет
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Водоснабжение	Скважина
Статус участка	Личное подсобное хозяйство	Газ	Нет

600 000 ₺

[Следить за изменением цены](#)

Цена за метр 117 ₺/сот.

+7 918 290-82-64

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

📧 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

РИЕЛТОР
Алексей Васильев 👍

★ 4,0 · 1

Разместите объявление (за 0 руб.)

Сдайте или продайте свой дом или квартиру

Курьерские пакеты оптом от 500 шт в Уфе в Упакофф [→](#)

циан.ипотека

Один запрос в 10 Банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 4,29%

https://krym.cian.ru/sale/suburban/285884215/ Платное


Обновлено: 20 июн, 15:36 42 просмотра, 0 за сегодня

[Только на Циан](#)

Участок, 3 100 сот.

Крым респ., Красногвардейский район, Восходненское с/пос [На карте](#)

[В избранное](#) [←](#) [↻](#) [📄](#) [📷](#) [🗨](#) [⚠️ Пожаловаться](#)



Площадь участка: 3 100 сот. Статус участка: ЛПС

Плодородная земля которая сейчас обрабатывается,выращиваются зерновые.Первая линия дороги. Проходит по границе с населенным пунктом и участками Ижс Села Владимирово !!!!!Есть теоретическая возможность проведения коммуникаций и с расширением села перевода земли в ижс.

Об участке		Коммуникации и удобства	
Площадь	3 100 сот.	Канализация	Нет
Статус участка	Личное подсобное хозяйство	Электричество	Нет
		Газ	Нет

3 000 000 ₺

[Следить за изменением цены](#)

Цена за метр 968 ₺/сот.

+7 918 042-10-22

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

📧 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

РИЕЛТОР
Анатолий Назаров

Разместите объявление (за 0 руб.)

Сдайте или продайте свой дом или квартиру

Готовые бани

Не покупайте баню пока не посетите нашу выставку в Уфе! [→](#)

циан.ипотека

Один запрос в 10 Банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 4,29%

[Маршруты](#) [Инфраструктура](#) [Пожарки рядом](#)

Недвижимость в Республике Крым > Продажа > Продажа земельных участков в Республике Крым > Красногвардейский район
Обновлено: 20 июн, 17:03 6 просмотров, 0 за сегодня

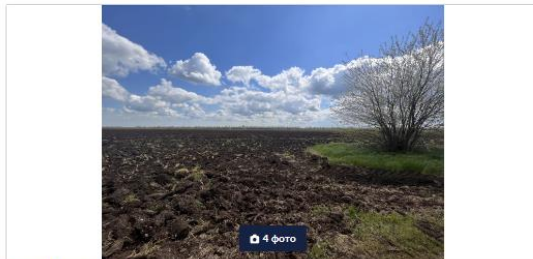
Платное

Только на Циан

Участок, 3 га

Крым респ., Красногвардейский район, Ровновское с/пос [На карте](#)

В избранное Пожаловаться



Площадь участка 3 га Статус участка ЛПС

Предлагается к продаже отличный земельный участок. Подойдет как для ведения бизнеса, выращивания злаковых культур, так и как выгодная инвестиция с целью сдачи в аренду местным фермерам. Все документы - РФ, есть межевание.

Об участке

Площадь	3 га	Канализация	Нет
Статус участка	Личное подсобное хозяйство	Электричество	Нет
		Газ	Нет

Коммуникации и удобства

Маршруты Инфраструктура Полюс рядом

375 000 Р

[Следить за изменением цены](#)

Цена за метр 125 000 руб/га

+7 918 690-27-97

- ☎ Специалист работает с 9:00 по 20:30.
- ☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут
- 📧 Если звоните оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

РИЕЛТОР
Виктория Соколова
★ 5.0 · 3

Разместите объявление (за 0 руб.)
Сделайте или продайте свой дом или квартиру
Ссылка/адрес

РЕКЛАМА
Скидка на квартиры до 400 000 Р
Квартиры со скидкой до 400 000 р. в ЖК «Цветы Башкирии»!

ЦИАН ИПОТЕКА

Один запрос в 10 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 4,29%

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.