

Утверждаю

ООО «Центр Судебной Экспертизы»

Шуховцев К. В.



27 июня 2023 г.

Основные факты и выводы

Описание объекта оценки	Тип	Вид права	Общая площадь, кв.м.	Категория	Разрешенное использование	Кадастровый номер
	Земельный участок	1/140 доли в праве общей долевой собственности	2 814 000,0	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	74:17:0801005:31
	Наличие обременений, Характер обременений					
отсутствуют						
Адрес объекта оценки	Челябинская область, р-н. Октябрьский					
Цель оценки	Определение рыночной стоимости имущества					
Заказчик оценки	Стоян Роман Сергеевич (ИНН 745310520162, СНИЛС 13615578971, рег.номер 20005, адрес для направления корреспонденции финансовому управляющему: 454100, Челябинская область, г.Челябинск, ул. 40-летия Победы, дом № 5, а/я 9566) – член Ассоциация "Саморегулируемая организация арбитражных управляющих "Меркурий" (ОГРН 1037710023108, ИНН 7710458616, адрес: 125047, г. Москва, ул. Тверская-Ямская 4-Я, д. 2/11, стр. 2)					
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"; Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 034548-1 от 11.11.2022г.

Даты	Осмotra объекта	Оценки	Составления заключения
	Осмотр не производился	27.06.2023 г.	27.06.2023 г.
Результаты расчеты рыночной стоимости при применении	Сравнительного подхода (в рублях)	Доходного подхода (в рублях)	Затратного подхода (в рублях)
	53 200,00	не применялся	не применялся
Итоговое значение стоимости*	Рыночная стоимость 1/140 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок		
	53 200,00 (Пятьдесят три тысячи двести) 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/uyskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_96ga_snt_dnp_3024902226	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
Цена продажи, руб.		1 200 000	1 100 000	2 700 000
Размер участка, кв.м	2 814 000,00	330 000,00	330 000	714 200
Цена за кв.м		3,64	3,33	3,780
Торг		предусмотрен	предусмотрен	предусмотрен
Корректировка, %		-23	-23	-23
Скорректированная цена, руб./кв.м		2,8	2,6	2,9
<i>Условия рынка (время предложения)</i>	27.06.2023г.	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		2,8	2,6	2,9
<i>Вид права</i>	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		2,8	2,6	2,9
<i>Местоположение</i>	Челябинская область, р-н. Октябрьский	Челябинская область, Красноармейский р-н, с. Миасское	Челябинская область, Уйский р-н, д. Верхнеуслеломово	Челябинская область, Красноармейский р-н
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		2,80	2,57	2,91
<i>Площадь участка</i>	2 814 000,00	330 000	330 000	714 200
Корректировка		0,96	0,96	0,96
Скорректированная цена, руб./кв.м		2,69	2,46	2,79
<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		2,69	2,46	2,79
<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		2,69	2,46	2,79
<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		2,69	2,46	2,79
Количество корректировок, шт.		2	2	2
Весовой коэффициент		1/3	1/3	1/3
Значение, руб.		0,896	0,821	0,932
<i>Выводы:</i>				
Стоимость земельного участка, руб./кв.м	2,65			
Рыночная стоимость земельного участка, руб.	7 453 800			
Рыночная стоимость 33700/1095250 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок, руб.	53 200			

Копии используемой информации

https://www.avito.ru/miasskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_33ga_snt_dnp_2554632296

Для бизнеса Вакансии Помощь Каталоги Польза Вход и р...

Avito Все категории Поиск по объявлениям

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

Участок 33 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное
 Сравнить
 Добавить заметку

1 200 000 Р
384 Р за сотку
или предложите свою цену

8 985 655-97-76

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо
Экологический вклад: -390 кг CO₂

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 3300 сот.

Расположение

Челябинская область, Красноармейский р-н, с. Миасское [Показать карту](#)

Описание

Продам землю сельхозназначения 33 Га (фактически 38) в двух километрах от села Миасское. Участок примыкает к трассе 75К-132 Миасское - Шадринск. Вдоль дороги есть электричество, в 1 км заправка, по границе протекает речка. Участок обработан. Фото реальные. Кадастровые номера участков: 74-12-1104002-18, 74-12-1104004-22 Участки готовы к продаже, я единственный собственник. Аргументированный торг приветствуется

№ 2554632296 · 29 мая в 18:31 · 641 просмотр (+0 сегодня) [Пожаловаться](#)

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

Участок 33 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



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 одается под сенокос. 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

1 100 000 ₽

333 ₽ за сотку
или предложите свою цену

8 958 744-07-10

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь

Частное лицо

Завершено 17 объявлений

Экологический вклад: 982 кг CO₂

[Подписаться на продавца](#)

№ 577552761 - вчера в 11:42 - 2012 просмотров (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Похожие объявления

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

Участок 71,42 га (СНТ, ДНП)

♥ Добавить в избранное ≡ Сравнить 📌 Добавить заметку



2 700 000 ₽

378 ₽ за сотку
или предложите свою цену

8 982 301-75-86

Написать сообщение

Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Андрей

Агентство

На Авито с марта 2012

Завершено 17 объявлений

Документы проверены

10 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 7142 сот.

Расстояние до центра города: 26 км

Расположение

Челябинская область, Красноармейский р-н

Показать карту

Описание

Продам участок 71.4 ГЕКТАРА сельскохозяйственные угодья, находится в Красноармейском районе от п. Сычева 2-3 км в сторону Лазурного. Участок расположен вдоль интенсивного движения дороги, 3 съезда на поле (перед участком и после). Участок весь ровный без ям. МОЖНО ПЕРЕВЕСТИ УЧАСТОК ПОД ИЖС И СДЕЛАТЬ СНТ ИЛИ КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК ОТЛИЧНО ПОДОЙДЕТ ДЛЯ БАЗЫ ОТДЫХА С ДОМИКАМИ, БАНЬКАМИ И МОНГАЛЬНЫМИ ЗОНАМИ В БЕРЕЗОВОЙ ЧАЩЕ МОЛОДОГО ЛЕСА. ПРОХОДИТ ОЧЕНЬ БОЛЬШОЙ ТРАНСПОРТНЫЙ ПОТОК, ТАК ЖЕ МОЖНО СДЕЛАТЬ КОНТАКТНЫЙ ЗООПАРК СО СТРАУСАМИ, ДОМАШНИМИ ЖИВОТНЫМИ, МОЖНО ТАК ЖЕ СДЕЛАТЬ ПРОКАТ НА КВАДРОЦИКЛАХ, БАГГИ, МОТОЦИКЛОВ КРОССОВЫХ.

Через дорогу идет ЛЭП с возможностью подключения электричества, можно строительство ЖИЛЫХ ДОМОВ, АЗС, АГНС, АГЭС, АГНКС, СТОЯНКУ, КАФЕ, РЕСТОРАН УЧАСТОК начинается от асфальтированной дороги.

Торг, возможен обмен на автомобиль, мотоцикл или недвижимость.

№ 2873756600 · 20 июня в 09:16 · 382 просмотра (+0 сегодня)

Пожаловаться

Получите объявления

2 700 000 ₽

378 ₽ за сотку
или предложите свою цену

8 982 301-75-86

Написать сообщение

Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

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

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.