

Утверждаю

ООО «Центр Судебной Экспертизы»



Шуховцев К. В.

28 июня 2023 г.

**Основные факты и выводы**

|   |  |                               |  |   |  |                                     |
|---|--|-------------------------------|--|---|--|-------------------------------------|
| Описание объекта оценки                   | Тип  | Общая площадь, кв.м.          | Категория земель   | Разрешенное использование                       | Кадастровый номер  |                                     |
|   | Земельный участок  | 600,0                         | Земли населенных пунктов   | Для индивидуальной жилой застройки              | 74:12:1206002:2071   |                                     |
|   | Наличие обременений  |                               |  |   | Характер обременений   |                                     |
|   | Не зарегистрировано  |                               |  |   | Нет  |                                     |
| Адрес объекта оценки                      | Субъект РФ   | Район                         | Населенный пункт   | Улица, № дома, № корпуса (строения), № квартиры |  |                                     |
|   | Челябинская область  | р-н Красноармейский           | п Петровский   | пер Ивановский, 4                               |  |                                     |
| Цель оценки                               | Определение рыночной стоимости имущества   |                               |  |   |  |                                     |
| Заказчик оценки                           | Сергиенко Светлана Данисовна<br>ИНН 745303758710, СНИЛС - 067-164-459 79, рег.номер 20205, член Ассоциация "Саморегулируемая организация арбитражных управляющих "Меркурий" (ОГРН 1037710023108, ИНН 7710458616, 454100, Россия, Челябинская область, Челябинск, ул. 40-летия Победы, д. 5, а/я 9583 |                               |  |   |  |                                     |
| Исполнитель оценки                        | Форма  | Наименование / Ф.И.О (для ИП) | Место нахождения, контактная информация                                    |   | ОГРН, дата присвоения ОГРН                                   |                                     |
|   | ООО  | «Центр Судебной Экспертизы»   | г. Челябинск, ул. Яблочкина, д. 3, пом. 1, каб. 2<br>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  |  |  |
|  | Не проводился   | 28.06.2023                   |                  | 28.06.2023  |  |  |
| Результаты расчеты рыночной стоимости при применении | Сравнительного подхода (в рублях)                       | Доходного подхода (в рублях) |                  | Затратного подхода (в рублях)   |  |  |
|  | 78 000,0  | не применялся                |                  | не применялся   |  |  |
| Итоговое значение стоимости                          | Рыночная стоимость объекта оценки (округлено), в рублях |                              |                  |   |  |  |
|  | 78 000,00 (Семьдесят восемь тысяч)                      |                              |                  |   |  |  |

Оценщик

Шуховцев Кирилл Вячеславович



Директор

Шуховцев Кирилл Вячеславович

Таблица 1 – Расчет стоимости земельного участка

| Элемент сравнения                 | Ед. изм.            | Оцениваемый участок   | Объекты сравнения   |   |   |
|-----------------------------------|---------------------|---|---|---|---|
|                                   |                     |   | Аналог 1  | Аналог 2  | Аналог 3  |
| Источник информации               |                     |   | <a href="https://www.avito.ru/kopeysk/zemelnye_uchastki/uchastok_8sot_izhs_237093223_6">https://www.avito.ru/kopeysk/zemelnye_uchastki/uchastok_8sot_izhs_237093223_6</a> | <a href="https://www.avito.ru/kopeysk/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_izhs_2916076656">https://www.avito.ru/kopeysk/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_izhs_2916076656</a> | <a href="https://www.avito.ru/kopeysk/zemelnye_uchastki/uchastok_65sot_izhs_2819368092">https://www.avito.ru/kopeysk/zemelnye_uchastki/uchastok_65sot_izhs_2819368092</a> |
| Цена продажи                      | руб.                |   | 110 000   | 85 000  | 100 000   |
| Размер участка                    | кв. м.              | 600   | 800   | 600   | 650   |
| Стоимость за сотку                |                     |   | 137,5   | 141,7   | 153,8   |
| Торг                              |                     |   | предусмотрен  | предусмотрен  | предусмотрен  |
| Корректировка на торг, %          | %                   |   | -9,9  | -9,9  | -9,9  |
| Скорректированная цена            | руб./м <sup>2</sup> |   | 123,9   | 127,6   | 138,6   |
| Условия рынка (время предложения) |                     | Июнь 2023г.   | Актуально на дату оценки  | Актуально на дату оценки  | Актуально на дату оценки  |
| Корректировка                     | %                   |   | 0   | 0   | 0   |
| Скорректированная цена            | руб./м <sup>2</sup> |   | 123,9   | 127,6   | 138,6   |
| Вид права                         |                     | Собственность   | Собственность   | Собственность   | Собственность   |
| Корректировка                     | %                   |   | 0   | 0   | 0   |
| Скорректированная цена            | руб./м <sup>2</sup> |   | 123,9   | 127,6   | 138,6   |
| Местоположение                    |                     | Челябинская область, р-н Красноармейский, п Петровский, пер Ивановский, 4 | Челябинская область, Красноармейский р-н, пос. Петровский, Народная ул.   | Челябинская область, Красноармейский р-н, пос. Петровский   | Челябинская область, Красноармейский р-н, пос. Петровский, Сиреневая ул., 13  |
| Корректировка                     | %                   |   | 0   | 0   | 0   |
| Скорректированная цена            | руб./м <sup>2</sup> |   | 123,9   | 127,6   | 138,6   |
| Площадь участка                   | кв. м.              | 600   | 800   | 600   | 650   |
| Корректировка                     | %                   |   | 0,00  | 0,00  | 0,00  |
| Скорректированная цена            | руб./м <sup>2</sup> |   | 123,9   | 127,6   | 138,6   |

| <i>Элемент сравнения</i>          | <i>Ед. изм.</i>     | <i>Оцениваемый участок</i>                                   | <i>Объекты сравнения</i>                                     |  |  |
|-----------------------------------|---------------------|--|--|--|--|
|                                   |                     |  | <i>Аналог 1</i>  | <i>Аналог 2</i>  | <i>Аналог 3</i>  |
| <i>Назначение участка</i>         |                     | Земли населенных пунктов. Для индивидуальной жилой застройки |
| Корректировка                     | %                   |  | 0  | 0  | 0  |
| Скорректированная цена            | руб./м <sup>2</sup> |  | 123,9  | 127,6  | 138,6  |
| <i>Физические характеристики</i>  |                     | Рельеф поверхности ровный                                    | Рельеф поверхности ровный                                    | Рельеф поверхности ровный                                    | Рельеф поверхности ровный                                    |
| Корректировка                     | %                   |  | 0  | 0  | 0  |
| Скорректированная стоимость, руб. | руб./м <sup>2</sup> |  | 123,9  | 127,6  | 138,6  |
| <b><i>Выводы:</i></b>             |                     |  |  |  |  |
| Стоимость объекта                 | руб./м <sup>2</sup> | <b>130,05</b>  |  |  |  |
| Стоимость объекта                 | руб.                | <b>78 000</b>  |  |  |  |

## Копии используемой информации

## 1. Источники информации, опубликованные на сайте в сети Интернет.

avito.ru/kopeysk/zemelnye\_uchastki/uchastok\_8sot\_izhs\_2370932236



**110 000 ₽**  
13 750 ₽ за сотку  
или [предложите свою цену](#)

8 982 290-68-10

Написать сообщение

**Спросите у продавца**

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?  
Когда можно посмотреть?

лариса  
Частное лицо  
На Авито с октября 2019  
[Документы проверены](#)

Подписаться на продавца

**Об участке**  
Площадь: 8 сот.      Расстояние до центра города: 14 км

**Расположение**  
Челябинская область, Красноармейский р-н, пос. Петровский,  
Народная ул.  
Курганское шоссе, 14 км      [Показать карту](#)

**Описание**  
Продам участок, участок правильной формы, электричество проходит рядом с участком, активно строятся соседи, рядом лес, места ягодные грибные. Назначение земли ИЖС.

№ 2370932236 - 4 июня в 15:01 - 1345 просмотров (+13 сегодня)      [Пожаловаться](#)

## Участок 6 сот. (ИЖС)

♥ Добавить в избранное

🔍 Сравнить

📌 Добавить заметку

**85 000 ₽**

14 167 ₽ за сотку  
или [предложите свою цену](#)



8 918 895-41-13

Написать сообщение

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

### Об участке

Площадь: 6 сот.

Расстояние до центра города: 14 км

### Расположение

Челябинская область, Красноармейский р-н, пос. Петровский  
Курганское шоссе, 14 км

[Показать карту](#)

### Описание

Адрес: Челябинская область, р-н Красноармейский, п Петровский, пер Ивановский, 20

КН 74:12:1206002:2091

Межевание проведено, электрические столбы рядом.

Место высокое, не болото, земля плодородная (ранее использовалась под посадки сельхозкультур).

Павел

Агентство

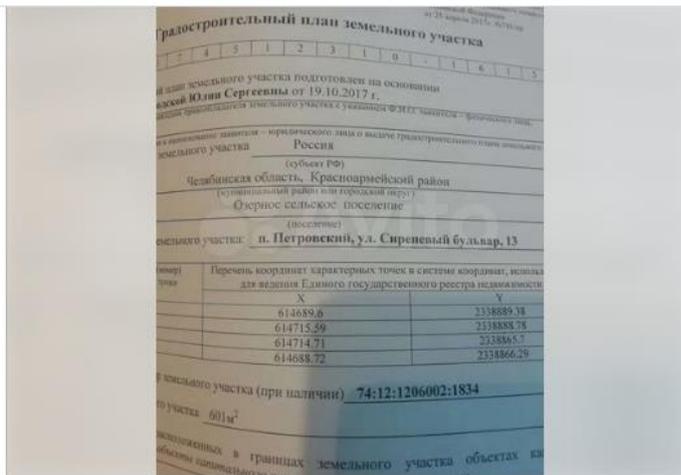
На Авито с июля 2012

Завершено 21 объявление

[Документы проверены](#)

5 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)



### Об участке

Площадь: 6.5 сот.

Расстояние до центра города: 14 км

### Расположение

Челябинская область, Красноармейский р-н, пос. Петровский,  
Сиреневая ул., 13  
Курганское шоссе, 14 км

[Показать карту](#)

### Описание

Продажа с 2 Апреля, так как проживаю в Краснодаре, цена край 90000 отдадим!

№ 2819368092 · 16 июня в 07:58 · 205 просмотров (+3 сегодня)

[Пожаловаться](#)

100 000 ₽

15 385 ₽ за сотку  
или [предложите свою цену](#)

8 918 660-15-73

[Написать сообщение](#)

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

- [Ещё продаёте?](#)
- [Торг уместен?](#)
- [Когда можно посмотреть?](#)

**Самвел**  
Частное лицо  
На Авито с июля 2013



- [4 объявления пользователя](#)
- [Подписаться на продавца](#)

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

**748100168174**

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 3010181010000000964  
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:  |
|---|--|
| <br>М.П. /Р.Р. Валеев/ | <br>М.П. /А.В. Апанасенко/ |

Дата выдачи полиса: «06» сентября 2022 г.