



ООО «ЦЕНТР СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ»  
454014, г. Челябинск, ул. Ворошилова, д. 35, оф. 3-1  
8 (800) 550-10-92 | www.cse7.ru | e-mail: expertall@mail.ru  
ОГРН 1117447014354 ИНН 7447197991 КПП 745101001  
р/с 40702810938130000049 в Филиале «Екатеринбургский» АО  
«АЛЬФАБАНК» г. Екатеринбург, БИК 046577964, к/с 30101810100000000964



Утверждаю, директор

Шуховцев К.В.  
26.01.2024г.

## Выписка из отчета №2205231546/2

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок, кадастровый номер: 03:08:300103:217,  
общая площадь: 25 000,0 кв.м, категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения,  
разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства,  
адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах  
участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Бурятия, р-н Иволгинский., доля: 100

Дата оценки: 26.01.2024г.

### Общая информация

Заказчик	♦ Черных Анастасия Владимировна
Правообладатель	♦ Панкин Роман Юрьевич
Особенности проведения осмотра	♦ Не проводился
Исполнитель	♦ ООО «Центр Судебной Экспертизы» <ul style="list-style-type: none"><li>• ОГРН 1117447014354, ИНН 7447197991</li><li>• Адрес регистрации: 454048, г. Челябинск, ул. Яблочкина, д. 3, пом. 1, каб. 2</li><li>• Адрес для корреспонденции: 454014, г. Челябинск, ул. Ворошилова, д. 35, оф. 3-1</li><li>• Полис страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности №231900-035-000020 сроком действия с 29.09.2023 по 28.09.2024 г., ПАО "САК "ЭНЕРГОГАРАНТ" на сумму 50 000 000 рублей.</li><li>• ООО «Центр Судебной Экспертизы» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции).</li><li>• ООО «Центр Судебной Экспертизы» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.</li><li>• Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящей выписке из отчета об оценке.</li></ul>
Оценщик	♦ Шуховцев Кирилл Вячеславович <ul style="list-style-type: none"><li>• Саморегулируемая организация Ассоциация "Межрегиональный союз оценщиков" 344022, г. Ростов-на-Дону, ул. Максима Горького, д.245/26 этаж 6 офис 606, тел: +7 (863) 299-42-29. Свидетельство о членстве №1538 от 20.12.2022 г.</li><li>• Полис страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности №231900-035-000025 сроком действия с 01.12.2023 по 30.11.2024 г., ПАО "САК "ЭНЕРГОГАРАНТ" на сумму</li></ul>



	<p>5 000 000 рублей.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Высшее техническое образование, окончил Челябинскую государственную агроинженерную академию, квалификация – инженер.</li> <li>• Высшее юридическое, окончил Южно-Уральский государственный университет, квалификация – бакалавр.</li> <li>• Диплом о профессиональной переподготовке 743 208,9 б/га168174 от 30.04.2020 г., выдан ФГБОУ ВО "Челябинский государственный университет" 08.10.2020 г.</li> <li>• Стаж работы в оценочной деятельности 7 лет.</li> <li>• Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» № 034549-2 сроком действия с 11.11.2022 по 11.11.2025 г.</li> <li>• Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 034548-1 сроком действия с 11.11.2022 по 11.11.2025 г.</li> <li>• Диплом о профессиональной переподготовке по направлению «Судебная оценочная экспертиза», выдан ЧОУ ДПО "Открытая академия профессионального образования", 2023 год, эксперт-оценщик.</li> <li>• Сертификат соответствия судебного эксперта » НИИ СЭИС № РОСС RU.32147.04БРЕ0.01.21969 по направлению «Судебная оценочная экспертиза».</li> <li>• Настоящим оценщик Шуховцев Кирилл Вячеславович подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящей выписки.</li> <li>• Оценщик Шуховцев Кирилл Вячеславович не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте исследования. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</li> <li>• Оценщик Шуховцев Кирилл Вячеславович не имеет в отношении объекта исследования вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.</li> <li>• Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящей выписке из отчета об оценке.</li> </ul>
--	---

### Основные факты и выводы

<b>Объект оценки</b>	◆ [	<table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%;">Наименование параметра</th> <th style="width: 50%;">Значение параметра</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;"><b>Земельный участок</b></td> </tr> <tr> <td>общая площадь, кв.м</td> <td style="text-align: center;">25000,0</td> </tr> <tr> <td>категория земель</td> <td>Земли сельскохозяйственного назначения</td> </tr> <tr> <td>разрешенное использование</td> <td style="text-align: center;">Для ведения личного подсобного хозяйства</td> </tr> <tr> <td>адрес</td> <td>Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Бурятия, р-н Иволгинский.</td> </tr> <tr> <td>кадастровый номер</td> <td style="text-align: center;">03:08:300103:217</td> </tr> <tr> <td>дополнительные улучшения</td> <td style="text-align: center;">Отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>коммуникации, подведенные к участку</td> <td style="text-align: center;">Отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>Доля в праве</td> <td style="text-align: center;">100</td> </tr> </tbody> </table>	Наименование параметра	Значение параметра	<b>Земельный участок</b>		общая площадь, кв.м	25000,0	категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	разрешенное использование	Для ведения личного подсобного хозяйства	адрес	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Бурятия, р-н Иволгинский.	кадастровый номер	03:08:300103:217	дополнительные улучшения	Отсутствуют	коммуникации, подведенные к участку	Отсутствуют	Доля в праве	100
	Наименование параметра	Значение параметра																				
	<b>Земельный участок</b>																					
	общая площадь, кв.м	25000,0																				
	категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения																				
	разрешенное использование	Для ведения личного подсобного хозяйства																				
	адрес	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Бурятия, р-н Иволгинский.																				
	кадастровый номер	03:08:300103:217																				
	дополнительные улучшения	Отсутствуют																				
	коммуникации, подведенные к участку	Отсутствуют																				
Доля в праве	100																					
<b>Дата оценки</b>	◆ 26.01.2024г.																					

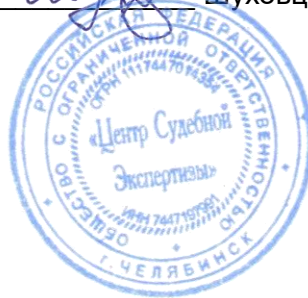


Результаты оценки, полученные при использовании:	♦ – доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 1 119 000 руб. – затратного подхода: не применялся
Согласование результатов	♦ Не требуется в связи с использованием только одного подхода к оценке
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки	♦ <b>1 119 000 руб. (один миллион сто девятнадцать тысяч)</b>

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки составляет:

**1 119 000 руб. (один миллион сто девятнадцать тысяч)**

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





## Приложение. Расчетная таблица.

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый участок	Объекты сравнения		
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации			<a href="https://www.avito.ru/ulan-ude/zemelnye_uchastki/uchastok_30sot._snt_dnp_303989_0193">https://www.avito.ru/ulan-ude/zemelnye_uchastki/uchastok_30sot._snt_dnp_303989_0193</a>	<a href="https://ulan-ude.cian.ru/sale/suburban/177591213/">https://ulan-ude.cian.ru/sale/suburban/177591213/</a>	<a href="https://ulan-ude.cian.ru/sale/suburban/266534928/">https://ulan-ude.cian.ru/sale/suburban/266534928/</a>
Цена продажи	руб.		150 000	1 350 000	610 000
Размер участка	кв. м.	25 000,00	3 000	28 000	12 000
Стоимость за сотку			50,0	48,2	50,8
Торг			предусмотрен	предусмотрен	предусмотрен
Корректировка на торг, %	%		-9,9	-9,9	-9,9
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		45,1	43,4	45,8
<b>Условия рынка (время предложения)</b>		Январь 2024г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		45,1	43,4	45,8
<b>Вид права</b>		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		45,1	43,4	45,8
<b>Местоположение</b>		Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Бурятия, р-н Иволгинский.	Республика Бурятия, Иволгинский р-н, улус Улан-Иволгинский	Бурятия респ., Улан-Удэ, р-н Советский	Бурятия респ., Тункинский район, Зактуй село
Корректировка	%				
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		45,1	43,4	45,8
<b>Площадь участка</b>	кв. м.	25 000,00	3 000	28 000	12 000
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		45,1	43,4	45,8



Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый участок	Объекты сравнения		
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
<b>Назначение участка</b>		Земли сельскохозяйственного назначения. Для ведения личного подсобного хозяйства	Земли сельскохозяйственного назначения. Для ведения личного подсобного хозяйства	Земли сельскохозяйственного назначения. Для ведения личного подсобного хозяйства	Земли сельскохозяйственного назначения. Для ведения личного подсобного хозяйства
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		45,1	43,4	45,8
<b>Физические характеристики</b>		Рельеф поверхности ровный	Рельеф поверхности ровный	Рельеф поверхности ровный	Рельеф поверхности ровный
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	руб./м <sup>2</sup>		45,1	43,4	45,8
<b>Выводы:</b>					
Стоимость объекта	руб./м <sup>2</sup>	<b>44,76</b>			
Стоимость объекта	руб.	<b>1 119 000</b>			

**ПОЛИС N 231900-035-000020**  
**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 231900-035-000020 от «12» сентября 2023 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

Настоящий Полис действует с «29» сентября 2023 г. по «28» сентября 2024 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 231900-035-000020 от «12» сентября 2023 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

<b>СТРАХОВЩИК:</b>	<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>
 _____ /А.Р. Мамедова/ М.П.	 _____ /К.В. Шуховцев/ М.П.

Дата выдачи полиса: «12» сентября 2023 г.



Диплом оценщика

**ПОЛИС N 231900-035-000025  
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 231900-035-000025 от 22.11.2023 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

Настоящий Полис действует с 01 декабря 2023г. по 30 ноября 2024г.  
 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 231900-035-000025 от 22.11.2023 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
 М.П.ИМЕНЕМ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА «СТРАХОВАТЕЛЬСКАЯ КОМПАНИЯ «ЭНЕРГОГАРАНТ» ЧЕЛЯБИНСК для ДОГОВОРОВ /А.Р. Мамедова/	 /К.В. Шуховцев/

Дата выдачи полиса: 22 ноября 2023 г.





Свидетельство СРО оценщика



Квалификационный аттестат. Оценка недвижимости



Диплом эксперта-оценщика



Сертификат соответствия судебного эксперта

avito.ru/ulan-ude/zemelnye\_uchastki/uchastok\_30sot\_snt\_dnp\_3039890193

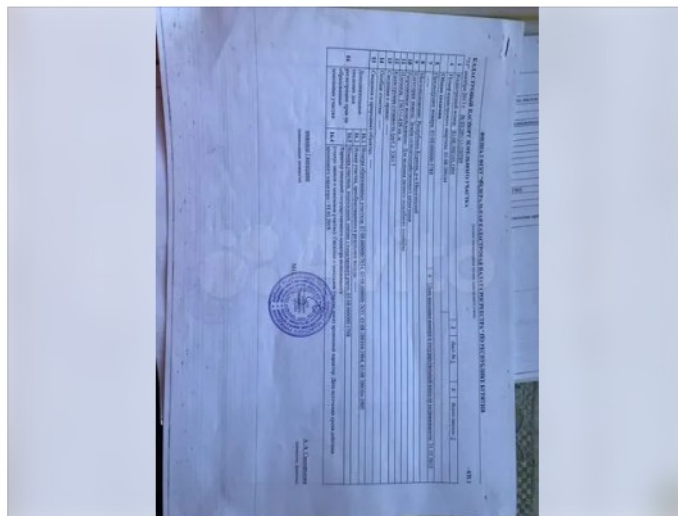
главная &gt; ... &gt; земельные участки &gt; купить &gt; Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

**Участок 30 сот. (СНТ, ДНП)**

♥ Добавить в избранное

☰ Сравнить

📌 Добавить заметку

**150 000 ₽**5 000 ₽ за сотку  
или [предложите свою цену](#)

8 983 530-26-68

Написать сообщение

**Спросите у продавца**

Здравствуйте! ➔

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Вероника

Частное лицо  
На Авито с сентября 2017

B

Подписаться на продавца

**Об участке**

Площадь: 30 сот.

Расстояние до центра города: 17 км

**Расположение**Республика Бурятия, Иволгинский р-н, улус Улан-Иволгинский [Показать карту](#) ▾

avito.ru/ulan-ude/zemelnye\_uchastki/uchastok\_30sot\_snt\_dnp\_3039890193

**Расположение**Республика Бурятия, Иволгинский р-н, улус Улан-Иволгинский [Показать карту](#) ▾**150 000 ₽**5 000 ₽ за сотку  
или [предложите свою цену](#)**Описание**

Продам земельный участок сельхозназначения для ведения личного подсобного хозяйства площадью 30 соток в с. Хубисхал.

Возможно расширение до 1 га и строительство жилого дома.

8 983 530-26-68

Написать сообщение

№ 3039890193 · 12 января в 10:46 · 298 просмотров (+0 сегодня)

Пожаловаться

**Спросите у продавца**

ulan-ude.cian.ru/sale/suburban/177591213/

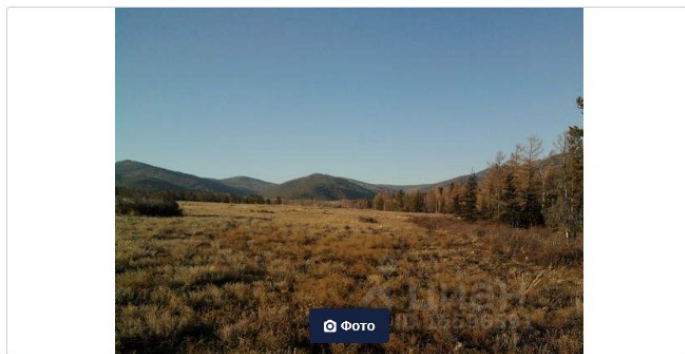


Обновлено: 29 окт, 19:05 • 184 просмотра, 0 за сегодня

## Участок, 2,8 га

Бурятия респ., Улан-Удэ, р-н Советский [На карте](#)

[В избранное](#)
[🔗](#)
[✎](#)
[↓](#)
[🖨](#)
[🔄](#)
[⚠️ Пожаловаться](#)



Площадь участка  
2,8 га

Статус участка  
ЛПХ

Продаю участок 2,8 га. Земельный участок - сельхозназначения. Расположен в живописном месте, в 15 км от г. Улан - Удэ (за Дабатами). Отличное место для животноводства и пчеловодства.

1 350 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 1 309 500



Цена за метр ..... 482 143 ₽/га

+7 983 450-07-29

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

🗨 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

Написать



СОБСТВЕННИК  
ID 15596591

**циан.ипотека**

Один запрос в 9 банков

10 минут на предварительное решение по ипотеке

Ставки от 6%

ulan-ude.cian.ru/sale/suburban/266534928/



Обновлено: 7 фев, 14:22 • 152 просмотра, 0 за сегодня

[Только на Циан](#)

## Участок, 120 сот.

Бурятия респ., Тункинский район, Зактуй село [На карте](#)

[В избранное](#)
[🔗](#)
[✎](#)
[↓](#)
[🖨](#)
[🔄](#)
[⚠️ Пожаловаться](#)



Площадь участка  
120 сот.

Статус участка  
ЛПХ

Продажа от единственного взрослого собственника! Через договор купли продажи и регистрацию в Росреестре. На сделке буду лично.

Тункинский район, площадь: 12000 кв.м.

Участок ровный, в центре поля, без ограждений, от Федеральной трассы А 333 Култук-Монды 100 м.

[Узнать больше](#)

610 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 591 700



Цена за метр ..... 5 083 ₽/сот

+7 916 395-33-06

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

🗨 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

Написать



СОБСТВЕННИК  
ID 82603805

**циан.ипотека**

Один запрос в 9 банков

10 минут на предварительное решение по ипотеке

Ставки от 6%