



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.  
27.12.2023 г.

## Выписка из отчета №2712232771

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок: адрес: Челябинская область, р-н Агаповский, п Наровчатка, ул Новостроек, уч 2, общая площадь: 1500 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: отдельно стоящие жилые дома на одну семью с приусадебными участками, кадастровый номер: 74:01:0000000:3829.

Дата оценки: 27.12.2023 г.

### Общая информация

Заказчик	◆ Кудашева Елизавета Владимировна
Правообладатель	◆ Скачков Артём Михайлович
Особенности проведения осмотра	◆ Осмотр не производился, фотоматериалы предоставлены заказчиком.
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 5 000 000 рублей.</li><li>• Высшее техническое образование, окончил Челябинскую</li></ul>



	<p>государственную агроинженерную академию, квалификация – инженер.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Высшее юридическое, окончил Южно-Уральский государственный университет, квалификация – бакалавр.</li> <li>• Диплом о профессиональной переподготовке 743100168174 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>	◆	<b>Наименование параметра</b>	<b>Значение параметра</b>
		<b>Земельный участок</b>	
		адрес	Челябинская область, р-н Агаповский, п Наровчатка, ул Новостроек, уч 2
		общая площадь	1500 кв.м
		категория земель	земли населенных пунктов
		разрешенное использование	отдельно стоящие жилые дома на одну семью с приусадебными участками
		кадастровый номер	74:01:0000000:3829
		дополнительные улучшения	фундамент
<b>Дата оценки</b>	◆	27.12.2023 г.	
<b>Результаты оценки, полученные при использовании:</b>	◆	– доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 646 785,00 руб. – затратного подхода: не применялся	
<b>Согласование результатов</b>	◆	Не требуется в связи с использованием только одного подхода к оценке	
<b>Итоговая величина</b>	◆	<b>646 785,00 руб. (шестьсот сорок шесть тысяч семьсот</b>	



рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки	восемьдесят пять рублей ноль копеек)
--	--------------------------------------

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 27.12.2023 г. составляет:

**646 785,00 руб.**  
**(шестьсот сорок шесть тысяч семьсот восемьдесят пять рублей ноль копеек)**

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





## Приложение. Расчетная таблица.

Земельный участок				
Описание объекта оценки	Земельный участок: адрес: Челябинская область, р-н Агаповский, п Наровчатка, ул Новостроек, уч 2, общая площадь: 1500 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: отдельно стоящие жилые дома на одну семью с приусадебными участками, кадастровый номер: 74:01:0000000:3829.			
Параметры и корректировки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Информация о предложениях объектов-аналогов				
Дата предложения	Дата оценки: 27.12.2023 г.	27.12.2023 г.	21.09.2023 г.	27.12.2023 г.
Ссылка на объявление:	<a href="https://www.avito.ru/agapovka/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_3826133765">https://www.avito.ru/agapovka/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_3826133765</a>		<a href="https://dom.mirkvartir.ru/300337746/">https://dom.mirkvartir.ru/300337746/</a>	<a href="https://www.avito.ru/magnitogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_2545333901">https://www.avito.ru/magnitogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_2545333901</a>
Цена предложения, руб.:	670 000,00		500 000,00	500 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
Параметр: адрес	Челябинская область, р-н Агаповский, п Наровчатка, ул Новостроек, уч 2	Челябинская обл., Агаповский р-н, Агаповское сельское поселение, с. Агаповка	Челябинская область, Агаповский р-н, п. Наровчатка, Кооперативная ул.	Челябинская обл., Агаповский р-н, пос. Наровчатка, ул. Радужная
Параметр: общая площадь, кв.м	1500	1000	1200	1000
Параметр: категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Параметр: разрешенное использование	отдельно стоящие жилые дома на одну семью с приусадебными участками	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировки				
Корректировка на уторговывание, %:	16,60		16,60	16,60
Цена после уторговывания, руб.:	558 780,00		417 000,00	417 000,00
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	1500	1000	1200	1000
Цена за удельную единицу, руб.:	558,78		347,50	417,00



Параметры, корректируемые по каждому объекту-аналогу в %				
Корректировка на местоположение		-21,00	0,00	0,00
Параметр: дополнительные улучшения	фундамент	Хоз. блок	отсутствуют	отсутствуют
Корректировка на наличие улучшений		2,00	10,00	10,00
Итоговая корректировка в % на каждый аналог:		<b>-19,00</b>	<b>10,00</b>	<b>10,00</b>
Цена за удельную единицу после процентной корректировки, руб:		<b>452,61</b>	<b>382,25</b>	<b>458,70</b>
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:				<b>431,19</b>
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:				<b>646 785,00</b>
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:				<b>646 785,00</b>



Выписка из отчета. Фототаблица.



**Фото №1.** Общий вид участка



**Фото №2.** Общий вид участка



**Фото №3.** Общий вид участка



**Фото №4.** Общий вид участка



АДМИНИСТРАЦИЯ  
АГАПОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА  
ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ  
ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 05.11.2019 г.

№ 1258

с. Агаповка

О предоставлении в собственность  
за плату земельного участка  
Скачкову Артёму Михайловичу

В соответствии со статьей 218 Гражданского кодекса Российской Федерации, с пунктом 1 статьи 39.3, статьями 39.11, 39.12, 83 Земельного кодекса Российской Федерации, с Уставом Агаповского муниципального района, на основании опубликованного извещения в газете «Агаповский вестник» №37(37) от 25.09.2019 г., на основании протокола рассмотрения заявок на участие в аукционе по продаже земельного участка №30-19 от 24 октября 2019г., и заявления Скачкова А.М.

администрация Агаповского муниципального района ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Предоставить Скачкову Артёму Михайловичу в собственность за плату земельный участок из земель населенных пунктов с кадастровым номером 74:01:0000000:3829 в границах плана, прилагаемого к настоящему постановлению площадью 1500 кв. м., предназначенный отдельно стоящие жилые дома на одну семью с приусадебными участками, находящийся по адресу: Челябинская область, Агаповский район, п. Наровчатка, ул. Новостроек, участок

2.

2. Отделу земельных отношений УИЗО (Кондалова М.А.):

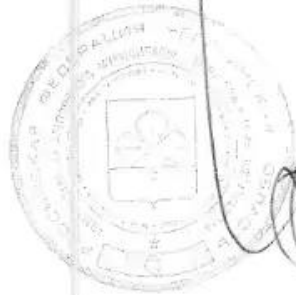
1. оформить договор купли-продажи указанного земельного участка, передаточный акт, произвести начисление расчетных платежей выкупной цены.

2. зарегистрировать право собственности на земельный участок в Агаповском отделе Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области.



3. Организацию выполнения настоящего постановления возложить на начальника Управления по имуществу и земельным отношениям Агаповского муниципального района Лукашову Т.А.

Глава района



Б.Н. Тайбергенов





**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 третья 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 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.

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

для «12» сентября «12» сентября 2023 г.



Диплом оценщика



Свидетельство СРО оценщика



Квалификационный аттестат. Оценка недвижимости



Квалификационный аттестат. Оценка движимого имущества



Диплом эксперта-оценщика



Диплом эксперта-техника



Сертификат соответствия судебного эксперта



Сертификат соответствия судебного эксперта



**ПОЛИС N 231900-035-000025**  
**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

Страхователь: Шухоцев Кирилл Вячеславович  
Адрес: 454000, г. Челябинск, ул. Западная, д. 49  
Паспорт: 7512 № 0604090  
Выдан: Отделом УФМС России по Челябинской области в Центральном р-не г. Челябинска, дата выдачи: 07.05.2012 г., код подразделения: 740-058

Диплом о профессиональной переподготовке № 743100168174  
Дата выдачи: 30.04.2020 г.  
Выдан (ком): 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 за проведение оценки, и (или) третьим лицам.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщиков является установленный установленным в законоу силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба заказчику и/или третьим лицам действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.

Выгоды/приобретатели: заказчик по договору на проведение оценки и/или третьи лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении 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 90 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:
 /А.Р. Мамедова/ М.П. Дата выдачи документа: 22 ноября 2023 г.	 /К.В. Шухоцев/

Полис страхования ответственности оценщика



Для бизнеса Карьера в Авито Помощь Каталоги Польза



Мои объявления Галина Разместить объявление

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Агаповка

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселений (ИЖС)

### Участок 10 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



670 000 ₽  
67 000 ₽ за сотку  
или предложите свою цену

8 982 363-58-05

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!


Ещё продаете? Торг уместен?  
Когда можно посмотреть?

Магнитогорск  
Частное лицо  
На Авито с ноября 2021

2 объявления пользователя  
Подписаться на продавца

Сообщения

## Объект-аналог №1



### Об участке

Площадь: 10 сот. Расстояние до центра города: 1 км

### Расположение

Челябинская обл., Агаповский р-н, Агаповское сельское поселение, с. Агаповка [Показать карту](#)

### Описание

Продам земельный участок под строительство дома. Микр. Солнечный, 10соток, на участке хозблок из шлакоблока 3\*4, рядом проходит линия эл. сети. кадастровый номер 74-01-0601003-358. До конца года цена 670 000р. Срочно!

№ 3826133765 · 11 декабря в 23:35 · 646 просмотров (+2 сегодня) [Пожаловаться](#)

### Похожие объявления

Строительство домов и коттеджей

670 000 ₽  
67 000 ₽ за сотку  
или предложите свою цену

8 982 363-58-05

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаете? Торг уместен?  
Когда можно посмотреть?

Магнитогорск  
Частное лицо  
На Авито с ноября 2021

2 объявления пользователя  
Подписаться на продавца

Сообщения

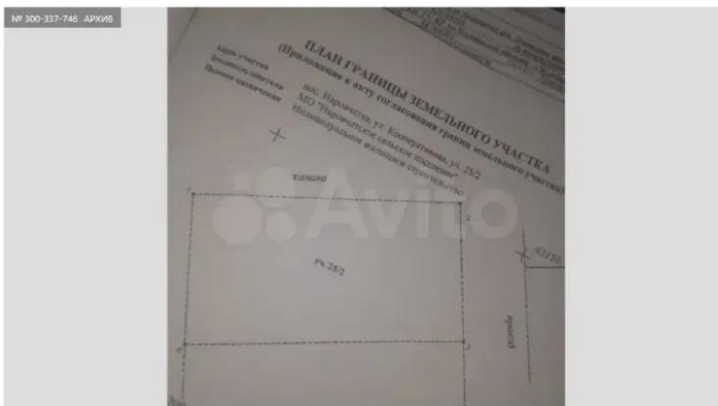
## Объект-аналог №1



Челябинская область > Агаповский р-н > п. Наровчатка > Кооперативная ул.

### Продается участок земли, 12 соток

размещено 30.03.23 в 18:23, снято 21.09.23 в 14:07



12 соток  
ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА

500 000 ₽  
СТОИМОСТЬ

Челябинская область, Агаповский р-н, п. Наровчатка, Кооперативная ул.

продам участок в центре поселка, имеется разрешение на строительство, на подключение электросети, Газ проходит через участок.

500 000 ₽ 41 667 ₽/сот.

СЛЕДИТЬ ЗА ЦЕНОЙ

СБЕР БАНК

#### Ипотечные программы

Ипотека по двум документам от 6.0%

Строительство дома от 14.2%

Ипотека на загородную недвижимость и землю от 14.5%

Продавец:

пользователь

Частное лицо  
15200 объявлений

## Объект-аналог №2

Для бизнеса Карьера в Avito Помощь Каталоги Польза

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Агаповка

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселений (ИЖС)

### Участок 10 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

500 000 ₽  
50 000 ₽ за сотку  
или предложите свою цену

Без звонков  
Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение  
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продёте? Торг уместен?  
Когда можно посмотреть?

Юлия Галиуллина  
Частное лицо  
На Avito с декабря 2019  
Эковклад: -51 кг CO<sub>2</sub>

3 объявления пользователя

Об участке

Сообщения

## Объект-аналог №3





500 000 ₽

50 000 ₽ за сотку  
или предложите свою цену

### Об участке

Площадь: 10 сот.

Расстояние до центра города: 15 км

### Расположение

Челябинская обл., Агаповский р-н, пос. Наровчатка

[Показать карту](#)

### Описание

Продам земельный участок в пос. Наровчатка ул. Радужная, 10 соток.  
Все вопросы по номеру телефона возможен торг

№ 2545333901 - 9 декабря в 23:58 - 665 просмотров (+1 сегодня)

[Пожаловаться](#)

[Похожие объявления](#)

[Строительство домов и коттеджей](#)

Без звонков

Пользователь предпочитает сообщения

[Написать сообщение](#)

Отвечает в течение дня

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Ещё продаёте?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Юлия Галиуллина

Частное лицо

На Авито с декабря 2019

[Экоклад: -51 кг CO<sub>2</sub>](#)



3 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Сообщения



Объект-аналог №3