

Заключение о стоимости № 2411222081

Утверждаю

ООО «Центр Судебной Экспертизы»

Шуховцев К. В.

24 ноября 2022 г.



Основные факты и выводы

Описание объекта оценки	Тип	Вид права	Общая площадь, кв.м.	Категория	Разрешенное использование	Кадастровый номер
	Земельный участок	1/630 доля в праве общей долевой собственности	74 679 568,0	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	74:11:0000000:19
	Наличие обременений, Характер обременений					
	По данным Росреестра на рассматриваемый объект имеются ограничения (обременения) права, выкопировки с сайта представлены в Приложении 1 настоящего заключения					
Адрес объекта оценки	Челябинская область, р-н Кизильский, территория Новоершовского с/с					
Цель оценки	Определение рыночной стоимости имущества					
Заказчик оценки	Шуховцев Алексей Алексеевич, ИНН 745303758710, СНИЛС - 067-164-459-79, рег.номер 20205, член ААУ "Солидарность" (ОГРН 1138600001737, ИНН 8604999157, место нахождения: 628305, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нефтеюганск, Промышленная зона Пионерная, ул. Жилая, строение 13, оф. 205)					
Основание оценки	Договор № 2411222081 от 24.11.2022 г.					
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
Апанасенко Андрей Владимирович, паспорт гражданина РФ 7514 612144, выдан Отделом УФМС России по Челябинской области в Курчатовском районе гор. Челябинска, код подразделения 740-053, дата выдачи 10.04.2015г.	12	677	Ассоциация «МСО»	Свидетельство от 29.03.2010г. Саморегулируемая организация Ассоциация "Межрегиональный союз оценщиков"	ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ», страховой полис № 221900-035-000014, страховая сумма: 5 000 000 рублей, дата выдачи: 20.07.2022г., срок действия полиса: с 01.08.2022г. по 31.07.2023г.	Диплом о проф. переподготовке ПП-I № 550902 от 17.06.2009г., выдан ГОУВПО "Челябинский государственный университет"; Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №021172-1 от 11.06.2021г.

Даты	Осмotra объекта	Оценки	Составления заключения
	Осмотр не производился	24.11.2022 г.	24.11.2022 г.
Результаты расчеты рыночной стоимости при применении	Сравнительного подхода (в рублях)	Доходного подхода (в рублях)	Затратного подхода (в рублях)
	132 300,00	не применялся	не применялся
Итоговое значение стоимости*	Рыночная стоимость 1/630 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок		
	132 300,00 (Сто тридцать две тысячи триста) 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

Апанасенко Андрей Владимирович



М.П.

Директор

Шуховцев Кирилл Вячеславович




Таблица 1 – Расчет стоимости земельного участка

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		https://www.avito.ru/varna/zemelnye_uchastki/uchastok_13_ga_snt_dnp_2029614304	https://www.avito.ru/kizilskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_198_ga_snt_dnp_2239595147	https://www.avito.ru/chesma/zemelnye_uchastki/uchastok_1005ga_snt_dnp_2645819840
Продавец		только сообщения	8-912-303-36-79	8-919-310-67-46
Цена продажи, руб.		250 000	300 000	200 000
Размер участка, кв.м	74 679 568,00	130 000,00	198 000	100 005
Цена за кв.м		1,92	1,52	2,000
Торг		предусмотрен	предусмотрен	предусмотрен
Корректировка, %		-19	-19	-19
Скорректированная цена, руб./кв.м		1,6	1,2	1,6
Условия рынка (время предложения)	24.11.2022г.	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		1,6	1,2	1,6
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		1,6	1,2	1,6
Местоположение	Челябинская область, р-н Кизильский, территория Новоершовского с/с	Челябинская область, Варненский р-н, с. Катенино	Челябинская область, Кизильский р-н, пос. Ждановский	Челябинская область, Чесменский р-н, пос. Черноборский
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		1,56	1,23	1,62
Площадь участка	74 679 568,00	130 000	198 000	100 005
Корректировка		0,76	0,76	0,76
Скорректированная цена, руб./кв.м		1,18	0,93	1,23
Назначение участка	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		1,18	0,93	1,23
Дополнительные улучшения	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		1,18	0,93	1,23
Физические характеристики	Рельеф поверхности ровный	Рельеф поверхности ровный	Рельеф поверхности ровный	Рельеф поверхности ровный
Корректировка		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		1,18	0,93	1,23
Количество корректировок, шт.		2	2	2
Весовой коэффициент		1/3	1/3	1/3
Значение, руб.		0,395	0,311	0,410
Выводы:				
Стоимость земельного участка, руб./кв.м	1,12			
Рыночная стоимость земельного участка, руб.	83 335 400			
Рыночная стоимость 1/630 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок, руб.	132 300			

Копии используемой информации

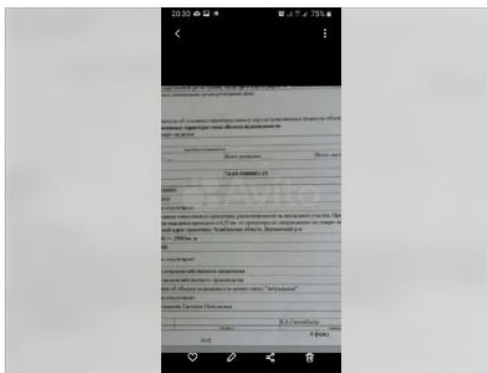
https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online	
	№ 74:11/0000000/19-74/124/2022-66 от 06.08.2022 Общая долевая собственность № 74:11/0000000/19-74/124/2022-68 от 17.08.2022 Общая долевая собственность № - Общая долевая собственность № - Общая долевая собственность № - Общая долевая собственность № - Общая долевая собственность № -
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Запрещение регистрации № 74:11/0000000/19-74/004/2020-44 от 10.06.2020 Запрещение регистрации № 74:11/0000000/19-74/024/2020-41 от 03.06.2020 Запрещение регистрации № 74:11/0000000/19-74/043/2020-43 от 10.06.2020 Запрещение регистрации № 74:11/0000000/19-74/004/2019-29 от 12.08.2019 Запрещение регистрации № 74:11/0000000/19-74/011/2020-42 от 09.06.2020 Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости № 74:11/0000000/19-74/006/2019-27 от 10.08.2019 Запрещение регистрации № 74:11/0000000/19-74/002/2019-26 от 09.08.2019 Запрещение регистрации № 74:11/0000000/19-74/011/2017-1 от 06.02.2017 Запрещение регистрации № 74:11/0000000/19-74/034/2019-38 от 12.08.2019 Запрещение регистрации № 74:11/0000000/19-74/128/2020-46 отсутствуют Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости № 74:11/0000000/19-74/116/2020-47 отсутствуют Запрещение регистрации № 74:11/0000000/19-74/132/2020-49 отсутствуют Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости № 74:11/0000000/19-74/141/2021-58 отсутствуют Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости № 74:11/0000000/19-74/116/2021-59 отсутствуют Запрещение регистрации № 74:11/0000000/19-74/131/2021-60 отсутствуют Запрещение регистрации № 74:11/0000000/19-74/117/2021-61 отсутствуют Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости № 74:11/0000000/19-74/117/2021-62 отсутствуют Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости № 74:11/0000000/19-74/131/2022-65 отсутствуют Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости № 74:11/0000000/19-74/119/2022-67 отсутствуют

ТИНЬКОФФ

Варна · ... · Земельные участки · Купить · Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

Участок 13 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



250 000 ₽

192 ₽ за сотку
или предложите свою цену

Платежи газпромбанк.ру

Дебетовая карта от Газпромбанка! Подробнее

Без звонков

Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 1300 сот.

Расстояние до центра города: 24 км

Расположение

Челябинская область, Варненский р-н, с. Катенино

Показать карту

Описание

земельный участок сельхоз назначения(пай)

№ 2029614304 · 17 ноября в 19:00 · 662 просмотра (+0 сегодня)

Пожаловаться

AVITO

ПОСМОТРЕТЬ ВСЕ КОТЕЛЫ

ПОИСК ПО ОБЪЯВЛЕНИЯМ



Кизильское · ... · Купить · Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

Участок 19,8 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

300 000 ₽

162 ₽ за сотку

Платежи газпромбанк.ру

Дебетовая карта от Газпромбанка! Подробнее

8 912 303-36-79

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 1980 сот.

Расстояние до центра города: 24 км

Расположение

Челябинская область, Кизильский р-н, пос. Ждановский

Скрыть карту



Описание

Продам земельные пай (2 шт.), под сельхозугодия, один пай - 19,8 га, второй- 9,8 га. Документы все в порядке, земля не в долгах. Торг. Спрашивать Евгению.

№ 2239595147 · 18 ноября в 09:54 · 335 просмотров (+0 сегодня)

Пожаловаться

https://www.avito.ru/chesma/zemelnye_uchastki/uchastok_1005ga_snt_dnp_2645819840

Чесма · ... · Земельные участки · Купить · Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

Участок 10,05 га (СНТ, ДНП)

♥ Добавить в избранное

🔍 Сравнить

📝 Добавить заметку



Об участке

Площадь: 1004.5 сот.

Расстояние до центра города: 17 км

Расположение

Челябинская область, Чесменский р-н, пос. Черноборский

[Показать карту](#)

Описание

Продам землю в п. Черноборский. Земля находится возле реки.
100004,5 кв.м в собственности.

200 000 ₽

199 ₽ за сотку
или [предложите свою цену](#)

[Получить расчеты](#)

Детальная карта от Газпромбанка!
[Подробнее](#)



8 919 310-67-46

[Написать сообщение](#)

Пользователь
Частное лицо

[Подписаться на продавца](#)

№ 2645819840 · 10 ноября в 12:22 · 206 просмотров (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Документы оценщика



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИЯ
«МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»
Регистрационный № 0005 в ЕГР СРО от 11.12.2007 г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«29» марта 2010 г.
Дата регистрации в реестре

№ 677
Регистрационный номер в реестре

Оценщик:

**Апанасенко
Андрей Владимирович**

ИНН 743701966240

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 2022 года.

Президент Ассоциации «МСО»



Т.В. Годенко

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 422



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-1 № 550902

Настоящий диплом выдан

Анасенко
(фамилия, имя, отчество)

Андрею Владимировичу

в том, что он(а) с 01 октября 2008 г. по 19 июня 2009 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) ГОУ ВПО "Челя-

бинский государственный университет"
(наименование учреждения образования)

на факультете дополнительного профессионального образования

по препараме, Финансы и кредит

(оценка стоимости "предприметий,

бизнеса")

Государственная аттестационная комиссия решением от 17 июня 2009 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Анасенко

Андрея Владимировича
(фамилия, имя, отчество)

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки

стоимости предприметий, бизнеса.



Председатель государственной
аттестационной комиссии

[Подпись]

Город Челябинск 19 июня 2009

Директор (директор)

ПОЛИС N 221900-035-000014
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

Страхователь: Апанасенко Андрей Владимирович
Адрес: 454003, г. Челябинск, пр. Героя России Е. Родионова, д. 13, кв. 460
Паспорт: 7514 № 612144
Выдан: Отделом УФМС России по Челябинской области в Курчатовском р-не г. Челябинска, дата выдачи: 10.04.2015 г., код подразделения: 740-053

Диплом о профессиональной переподготовке ПП-I №550902
Дата выдачи: 17.06.2009
Выдан (кем): ФГБОУ ВО «Чел ГУ»

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 221900-035-000014 от 20.07.2022 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

Настоящий Полис действует с «01» августа 2022 г. по «31» июля 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 221900-035-000014 от 20.07.2022 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
 /Р.Р. Валеев/ М.П.	 /А.В. Апанасенко/

Дата выдачи полиса: 20 июля 2022 г.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 021172-1

« 11 » июня 2021 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Апанасенко Андрею Владимировичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 11 » июня 2021 г. № 203

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 11 » июня 2024 г.



013919 - KA1

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:
 М.П. /Р.Р. Валеев/	 М.П. /А.В. Апанасенко/

Дата выдачи полиса: «06» сентября 2022 г.