



**СОЮЗ «ЮЖНО-УРАЛЬСКАЯ ТОРГОВО-ПРОМЫШЛЕННАЯ
ПАЛАТА»**

ОТДЕЛ ОЦЕНКИ

454080, г. Челябинск, ул. Сони Кривой, 56. Телефон (351) 264-75-03

E-mail: mail@tpp74.ru

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №026-05-00089 от 24.02.2026г.

Объекты Земельные участки сельскохозяйственного назначения в
оценки: Увельском районе Челябинской области в количестве 9 шт. с
кадастровыми номерами: 74:21:0411003:53,
74:21:0407001:39, 74:21:0411002:40, 74:21:0408005:72,
74:21:0409004:55, 74:21:0103003:662, 74:21:0217003:121,
74:21:0217004:64, 74:21:0409005:29

Дата оценки: 24.02.2026г.

Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью «Центр
пищевой индустрии – Ариант», ИНН 7423012592

Основание
для Договор №89/5/АР 34 ХД/2026 на проведение оценки от
проведения 06.02.2026г.
оценки

СОДЕРЖАНИЕ

РАЗДЕЛ 1: ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	3
РАЗДЕЛ 2: ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	7
РАЗДЕЛ 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	9
РАЗДЕЛ 4. ОБЩАЯ ЧАСТЬ	10
4.1 Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные).....	10
4.2 Применяемые стандарты оценочной деятельности и методические рекомендации	10
4.3 Перечень использованных при проведении оценки объектов оценки данных с указанием источников их получения.....	10
4.4 Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки	11
4.5 Вид оцениваемой стоимости, основные термины и понятия.....	11
4.6 Последовательность определения стоимости объектов оценки	13
РАЗДЕЛ 5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	15
5.1 Источники информации для установления качественных и количественных характеристик	15
5.2 Состав объектов оценки.....	15
5.3 Сведения об объектах оценки.....	15
5.4 Характеристика местоположения	18
РАЗДЕЛ 6. АНАЛИЗ РЫНКА.....	19
6.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объектов оценки на рынок оцениваемых объектов	19
6.1.1 Социально-экономическая обстановка в стране в ноябре 2025 года.....	19
6.1.2 Социально-экономическая обстановка в Челябинской области.....	21
6.1.3 Анализ влияния на рынок земельных участков	23
6.2 Определение сегмента рынка объектов оценки, анализ рынка и ценообразующих факторов.....	23
6.2.1 Анализ цен предложений на земельные участки индустриального назначения	24
6.2.2 Анализ ценообразующих факторов.....	27
РАЗДЕЛ 7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (НЭИ) ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	32
РАЗДЕЛ 8. ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ.....	33
8.1 Общие понятия. Определяемая стоимость.....	33
8.2 Выбор методов определения стоимости	33
8.3 Сравнительный подход.....	34
8.3.1 Описание метода сравнения продаж.....	34
8.3.2 Расчет рыночной стоимости объектов оценки методом сравнения продаж.....	35
РАЗДЕЛ 9. СОГЛАСОВАНИЕ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ	43
РАЗДЕЛ 10. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА	44
СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ	45
ПРИЛОЖЕНИЕ 1: ИСХОДНЫЕ ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ.....	47
ПРИЛОЖЕНИЕ 2: ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В РАСЧЕТАХ.....	67
П.1-1 Объявления о продаже земельных участков.....	68
ПРИЛОЖЕНИЕ 3: ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЕ ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА.....	71

РАЗДЕЛ 1: ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основанием проведения настоящей оценки является договор №89/5/АР 34 ХД/2026 на проведение оценки от 06.02.2026г.

Цель проводимой оценки – определение рыночной стоимости земельных участков.

Назначение оценки – результаты отчета предполагается использовать для реализации имущества.

Общая информация, идентифицирующая объекты оценки

	№1	№2
Объект оценки	Земельный участок	Земельный участок
Местоположение	Челябинская область, р-н. Увельский	Челябинская область, р-н. Увельский, д. Большое Шумаково
Площадь, кв.м	4 765 082	4 925 212
Кадастровый номер	74:21:0411003:53	74:21:0407001:39
Категория земельного участка	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
Оцениваемое право	Право собственности	Право собственности
Правообладатель	ООО «Центр пищевой индустрии – Ариант», ИНН 7423012592	ООО «Центр пищевой индустрии – Ариант», ИНН 7423012592
Наличие обременений	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано
Правоудостоверяющие документы	Сведения об объекте недвижимости от 16.12.2025г. №КУВИ-001/2025-227594602	Сведения об объекте недвижимости от 16.12.2025г. №КУВИ-001/2025-227581267
	№3	№4
Объект оценки	Земельный участок	Земельный участок
Местоположение	Челябинская область, р-н. Увельский	Челябинская область, р-н. Увельский
Площадь, кв.м	10 237 074	2 602 148
Кадастровый номер	74:21:0411002:40	74:21:0408005:72
Категория земельного участка	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
Оцениваемое право	Право собственности	Право собственности
Правообладатель	ООО «Центр пищевой индустрии – Ариант», ИНН 7423012592	ООО «Центр пищевой индустрии – Ариант», ИНН 7423012592
Наличие обременений	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано
Правоудостоверяющие документы	Сведения об объекте недвижимости от 16.12.2025г. №КУВИ-001/2025-227590684	Сведения об объекте недвижимости от 16.12.2025г. №КУВИ-001/2025-227583073
	№5	№6
Объект оценки	Земельный участок	Земельный участок
Местоположение	Челябинская область, р-н. Увельский, д. Большое Шумаково	Челябинская область, р-н. Увельский, с. Красносельское. Участок находится примерно в 4,0 км на северо-запад от с.Красносельское
Площадь, кв.м	3 183 191	104 000
Кадастровый номер	74:21:0409004:55	74:21:0103003:662
Категория земельного участка	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства	Для передачи в аренду
Оцениваемое право	Право собственности	Право собственности

Правообладатель	ООО «Центр пищевой индустрии – Ариант», ИНН 7423012592	ООО «Центр пищевой индустрии – Ариант», ИНН 7423012592
Наличие обременений	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано
Правоудостоверяющие документы	Сведения об объекте недвижимости от 16.12.2025г. №КУВИ-001/2025-227584796	Сведения об объекте недвижимости от 16.12.2025г. №КУВИ-001/2025-227579125
№7		
Объект оценки	Земельный участок	Земельный участок
Местоположение	Челябинская область, р-н. Увельский	Челябинская область, р-н. Увельский
Площадь, кв.м	1 999 177	2 348 057
Кадастровый номер	74:21:0217003:121	74:21:0217004:64
Категория земельного участка	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
Оцениваемое право	Право собственности	Право собственности
Правообладатель	ООО «Центр пищевой индустрии – Ариант», ИНН 7423012592	ООО «Центр пищевой индустрии – Ариант», ИНН 7423012592
Наличие обременений	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано
Правоудостоверяющие документы	Сведения об объекте недвижимости от 16.12.2025г. №КУВИ-001/2025-227581482	Сведения об объекте недвижимости от 16.12.2025г. №КУВИ-001/2025-227581246
№9		
Объект оценки	Земельный участок	
Местоположение	Челябинская область, р-н. Увельский	
Площадь, кв.м	3 086 562	
Кадастровый номер	74:21:0409005:29	
Категория земельного участка	Земли сельскохозяйственного назначения	
Разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства	
Оцениваемое право	Право собственности	
Правообладатель	ООО «Центр пищевой индустрии – Ариант», ИНН 7423012592	
Наличие обременений	Не зарегистрировано	
Правоудостоверяющие документы	Сведения об объекте недвижимости от 16.12.2025г. №КУВИ-001/2025-227587712	

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов:

№ п/п	Объект оценки	Рыночная стоимость, рассчитанная в рамках (руб)		
		Затратного подхода	Сравнительного подхода	Доходного подхода
1	Земельный участок, с кадастровым номером 74:21:0411003:53, площадью 4 765 082 кв.м, расположенный по адресу: Челябинская область, р-н. Увельский	не применялся	10 054 000	Не применялся
2	Земельный участок, с кадастровым номером 74:21:0407001:39, площадью 4 925 212 кв.м, расположенный по адресу: Челябинская область, р-н. Увельский, д. Большое Шумаково	не применялся	10 392 000	Не применялся
3	Земельный участок, с кадастровым номером 74:21:0411002:40, площадью 10 237 074 кв.м, расположенный по адресу: Челябинская область, р-н. Увельский	не применялся	20 167 000	Не применялся

№ п/п	Объект оценки	Рыночная стоимость, рассчитанная в рамках (руб)		
		Затратного подхода	Сравнительно го подхода	Доходного подхода
4	Земельный участок, с кадастровым номером 74:21:0408005:72, площадью 2 602 148 кв.м, расположенный по адресу: Челябинская область, р-н. Увельский	не применялся	5 491 000	Не применялся
5	Земельный участок, с кадастровым номером 74:21:0409004:55, площадью 3 183 191 кв.м, расположенный по адресу: Челябинская область, р-н. Увельский, д. Большое Шумаково	не применялся	6 717 000	Не применялся
6	Земельный участок, с кадастровым номером 74:21:0103003:662, площадью 104 000 кв.м, расположенный по адресу: Челябинская область, р-н Увельский, с. Красносельское. Участок находится примерно в 4,0 км на северо-запад от с.Красносельское	не применялся	277 000	Не применялся
7	Земельный участок, с кадастровым номером 74:21:0217003:121, площадью 1 999 177 кв.м, расположенный по адресу: Челябинская область, р-н. Увельский	не применялся	4 218 000	Не применялся
8	Земельный участок, с кадастровым номером 74:21:0217004:64, площадью 2 348 057 кв.м, расположенный по адресу: Челябинская область, р-н. Увельский	не применялся	4 954 000	Не применялся
9	Земельный участок, с кадастровым номером 74:21:0409005:29, площадью 3 086 562 кв.м, расположенный по адресу: Челябинская область, р-н. Увельский	не применялся	6 513 000	Не применялся

Итоговая величина стоимости объектов оценки по состоянию на 24.02.2026г.:

№ п/п	Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.
1	Земельный участок, с кадастровым номером 74:21:0411003:53, площадью 4 765 082 кв.м, расположенный по адресу: Челябинская область, р-н. Увельский	10 054 000 (Десять миллионов пятьдесят четыре тысячи рублей) рублей
2	Земельный участок, с кадастровым номером 74:21:0407001:39, площадью 4 925 212 кв.м, расположенный по адресу: Челябинская область, р-н. Увельский, д. Большое Шумаково	10 392 000 (Десять миллионов триста девяносто две тысячи) рублей
3	Земельный участок, с кадастровым номером 74:21:0411002:40, площадью 10 237 074 кв.м, расположенный по адресу: Челябинская область, р-н. Увельский	20 167 000 (Двадцать миллионов сто шестьдесят семь тысяч) рублей
4	Земельный участок, с кадастровым номером 74:21:0408005:72, площадью 2 602 148 кв.м, расположенный по адресу: Челябинская область, р-н. Увельский	5 491 000 (Пять миллионов четыреста девяносто одна тысяча) рублей
5	Земельный участок, с кадастровым номером 74:21:0409004:55, площадью 3 183 191 кв.м, расположенный по адресу: Челябинская область, р-н. Увельский, д. Большое Шумаково	6 717 000 (Шесть миллионов семьсот семнадцать тысяч) рублей
6	Земельный участок, с кадастровым номером 74:21:0103003:662, площадью 104 000 кв.м, расположенный по адресу: Челябинская область, р-н Увельский, с. Красносельское. Участок находится примерно в 4,0 км на северо-запад от с.Красносельское	277 000 (Двести семьдесят семь тысяч) рублей
7	Земельный участок, с кадастровым номером 74:21:0217003:121, площадью 1 999 177 кв.м, расположенный по адресу: Челябинская область, р-н. Увельский	4 218 000 (Четыре миллиона двести восемнадцать тысяч) рублей

№ п/п	Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.
8	Земельный участок, с кадастровым номером 74:21:0217004:64, площадью 2 348 057 кв.м, расположенный по адресу: Челябинская область, р-н. Увельский	4 954 000 (Четыре миллиона девятьсот пятьдесят четыре тысячи) рублей
9	Земельный участок, с кадастровым номером 74:21:0409005:29, площадью 3 086 562 кв.м, расположенный по адресу: Челябинская область, р-н. Увельский	6 513 000 (Шесть миллионов пятьсот тринадцать тысяч) рублей

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Результаты отчета предполагается использовать для реализации имущества. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или его часть), а также значение полученной итоговой стоимости иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и Заданием на оценку.

Итоговый результат оценки стоимости объектов оценки указывается без приведения расчетов и суждений оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость.

Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объектов оценки.

Оценщик I категории

Утверждаю:

Зам. начальника отдела оценки

/Е.В. Булаева/
/Н.Г. Хейфец/

РАЗДЕЛ 2: ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объекты оценки	Земельные участки сельскохозяйственного назначения в Увельском районе Челябинской области в количестве 9 шт. с кадастровыми номерами: 74:21:0411003:53, 74:21:0407001:39, 74:21:0411002:40, 74:21:0408005:72, 74:21:0409004:55, 74:21:0103003:662, 74:21:0217003:121, 74:21:0217004:64, 74:21:0409005:29
Права, учитываемые при оценке объектов оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объектов оценки	Право собственности
Оцениваемые права	Право собственности
Цель оценки (необходимость проведения оценки)	Определение стоимости объектов оценки в качестве определяющего параметра при реализации имущества
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	Стороны сделки, Росреестр, Налоговые органы
Соблюдение требований законодательства России:	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости (предпосылки стоимости)	Рыночная стоимость объектов оценки в предпосылке об их текущем использовании
Дата оценки	24.02.2026г.
Дата проведения осмотра (особенности проведения осмотра) объектов оценки	Осмотр объектов оценки не проводился
Период (срок) проведения работ по оценке	06.02.2026г. – 24.02.2026г.
Срок проведения оценки по условиям договора №89/5/АР 34 ХД/2026 на проведение оценки от 06.02.2026г.	15 рабочих дней с момента предоставления необходимой информации и поступления денежных средств в счет оплаты услуг по Договору на проведение оценки на расчетный счет Исполнителя.
Состав объектов оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Не требуется, поскольку части объектов оценки отсутствуют
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки: (Копии документов представлены в Приложении к Отчету)	Перечень предоставленных документов:
	<ul style="list-style-type: none"> • Сведения об объекте недвижимости от 16.12.2025г. №КУВИ-001/2025-227594602 • Сведения об объекте недвижимости от 16.12.2025г. №КУВИ-001/2025-227581267 • Сведения об объекте недвижимости от 16.12.2025г. №КУВИ-001/2025-227590684 • Сведения об объекте недвижимости от 16.12.2025г. №КУВИ-001/2025-227583073 • Сведения об объекте недвижимости от 16.12.2025г. №КУВИ-001/2025-227584796 • Сведения об объекте недвижимости от 16.12.2025г. №КУВИ-001/2025-227579125 • Сведения об объекте недвижимости от 16.12.2025г. №КУВИ-001/2025-227581482 • Сведения об объекте недвижимости от 16.12.2025г. №КУВИ-001/2025-227581246 • Сведения об объекте недвижимости от 16.12.2025г. №КУВИ-001/2025-227587712 • Справка от 02.02.2026г.

Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых материалов и информации	Заказчик оценки обязан предоставить в срок не более 3 (трех) дней (если иное не предусмотрено договором на оценку) копии правоустанавливающих документов и документов, устанавливающих характеристики объектов оценки
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Подробно общие допущения и ограничения оценки указаны ниже в разделе 4.1.
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов	Не привлекаются
Форма составления отчета об оценке	Отчет об оценке составляется в бумажном виде
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика
Форма представления итоговой стоимости	Итоговый результат оценки стоимости объектов оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
Иные специфические требования к отчету об оценке	Не предусмотрены
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин	Не требуется

РАЗДЕЛ 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о Заказчике	<p>Общество с ограниченной ответственностью «Центр пищевой индустрии – Ариант» 454036, г. Челябинск, ул. Радонежская, д.5 ИНН 7423012592, КПП 744801001 ОГРН 1027402548304 Р/сч. 40702810678000003135 в банке ЧЕЛЯБИНСКИЙ РФ АО «РОССЕЛЬХОЗБАНК» г. Челябинск, Кор/сч. 30101810400000000821, БИК 047501821 Тел. (351) 267-45-10 e-mail: office@ariant.ru</p>
Сведения об Исполнителе¹	<p>Союз «Южно – Уральская торгово-промышленная палата» 454080, г. Челябинск, ул. С. Кривой, 56 ИНН 7451016239 КПП 745301001 ОГРН 1027400000649 от 23.10.2002 г.</p>
Оценщик	<p><u>Булаева (Мулярчик) Екатерина Валерьевна</u> Образование: высшее. Квалификации: инженер, юрист, оценщик. Диплом о профессиональной переподготовке 140000033978 по дополнительной профессиональной программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» выдан ФГБУ ВПО «Южно-Уральский государственный университет» от 27.05.2015, регистрационный номер №80-120-15-537. Регистрационный номер №688 в реестре Ассоциации саморегулируемая организация оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» (Ассоциации СРОО «СВОД»: 620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д.23 (БЦ «Clever Park»), офис 13), дата включения в реестр 17 июля 2015г. Полис №261900-035-000001 обязательного страхования ответственности оценщика, выдан ПАО «Страховая акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ» 13.01.2026г., страховая сумма: 3 000 000 рублей, срок действия полиса: с 15.01.2026 по 14.01.2027 Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №044456-1 от 27.09.2024г. по направлению «Оценка недвижимости» (срок действия до 27.09.2027г.) Стаж работы в оценочной деятельности 15 (Пятнадцать) лет Занимаемая должность: оценщик I категории (Трудовой договор №18/2014 от 31.12.2014 г.). Место нахождения оценщика: 454080, г. Челябинск, ул.С.Кривой, д.56, каб.203. E-mail: mev@tpp74.ru Телефон: 8 (351) 264-75-03</p>
Информация о привлекаемых организациях и специалистах	<p>Сторонние организации и специалисты не привлекались</p>
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика:	<p>Настоящим Союз «ЮУТПП» и оценщик подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.</p>

¹ Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор

РАЗДЕЛ 4. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

4.1 Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные)

- Оцениваемые права, относящиеся к объекту оценки, считаются достоверными. Оценщик не несет ответственности за юридическую достоверность предоставленных Заказчиком документов, подтверждающих право собственности на оцениваемый объект.
- Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Оценщик освобождается от ответственности за достоверность информации, предоставленной Заказчиком, и не обязан проводить ее проверку. По возможности, для всех сведений, использованных в отчете об оценке, указываются источники информации.
- Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
- Оценщик не несет ответственности за скрытые дефекты, которые не могут быть выявлены при визуальном осмотре объекта, и которые могут существенно повлиять на рыночную стоимость.
- Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что они будут проданы на свободном рынке по цене, равной указанной в данном отчете стоимости.
- Расчетные значения, приводимые в Отчете, могут иметь несущественные искажения за счет округления
- В отчете об оценке не требуется указывать возможные границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость.

4.2 Применяемые стандарты оценочной деятельности и методические рекомендации

1. Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200)
2. Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2011 г. №611;
3. Стандарты и Правила Ассоциации СРОО «СВОД», утвержденные Решением Совета в действующей редакции.

4.3 Перечень использованных при проведении оценки объектов оценки данных с указанием источников их получения

В ходе выполнения настоящей работы Оценщиком были использованы следующие материалы и источники информации:

1. Гражданский кодекс РФ, части I и II.
2. Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ.
3. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 6 марта 2002 года №568-р
4. «Методические рекомендации по оценке стоимости земли» д.э.н., профессор Медведева О.Е. Методика утверждена и введена в действие Методическим советом АНО «Союзэкспертиза» ТПП РФ, Протокол № 1 от 12 ноября 2004 года
5. Грязнова А.Г., Федотова М.А., Артеменков И.Л. и др. Оценка недвижимости. Учебное издание; - М.: Финансы и статистика, 2002г.
6. Оценка рыночной стоимости недвижимости, Рутгайзер В.М., Белокрыс А.М., Скларова Е.М. и др. - М.: Дело, 1998 г.

7. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. – СПб.: СПбГТУ, 1999.
8. С.В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. – 432 с.
9. Справочник оценщика недвижимости-2025. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. под ред. Л.А. Лейфера, 2025г. г.Нижний Новгород.
10. www.avito.ru, <https://statrilt.ru/>, <https://economy.gov.ru>, <https://mineconom.gov74.ru/>, <https://2gis.ru/chelyabinsk>, nspd.gov.ru.

4.4 Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки

Заказчиком предоставлены копии следующих документов (представлены в приложении к Отчету):

Сведения об объекте недвижимости от 16.12.2025г. №КУВИ-001/2025-227594602
Сведения об объекте недвижимости от 16.12.2025г. №КУВИ-001/2025-227581267
Сведения об объекте недвижимости от 16.12.2025г. №КУВИ-001/2025-227590684
Сведения об объекте недвижимости от 16.12.2025г. №КУВИ-001/2025-227583073
Сведения об объекте недвижимости от 16.12.2025г. №КУВИ-001/2025-227584796
Сведения об объекте недвижимости от 16.12.2025г. №КУВИ-001/2025-227579125
Сведения об объекте недвижимости от 16.12.2025г. №КУВИ-001/2025-227581482
Сведения об объекте недвижимости от 16.12.2025г. №КУВИ-001/2025-227581246
Сведения об объекте недвижимости от 16.12.2025г. №КУВИ-001/2025-227587712
Справка от 02.02.2026г.

4.5 Вид оцениваемой стоимости, основные термины и понятия

Согласно положениям ФСО-I, ФСО-II, ФСО-III в процессе оценки необходимо соблюдать требования законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности. Ниже приводится трактовка основных терминов и процессов оценки, трактуемых ФСО и используемых в оценочной деятельности.

Общие термины и определения

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

Методические рекомендации по оценке представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость

объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

Оценщики – специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

Отчет об оценке объекта оценки - документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

Рыночная стоимость объекта оценки (далее - рыночная стоимость) - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- 1) одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- 2) стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- 3) объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- 4) цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- 5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Рыночная стоимость основана на предположении о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При

применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. Оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Затратный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

4.6 Последовательность определения стоимости объектов оценки

Процесс оценки рыночной стоимости объектов оценки состоит из следующих этапов.

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.
Определение рыночной стоимости построено на предпосылке, что имущество реализуется на рынке при соблюдении определенных условий, перечисленных выше. Поскольку в результате сделки купли-продажи от покупателя к продавцу переходит набор имущественных прав, то именно они и выступают объектом оценки.
2. Идентификация и определение технического состояния объекта оценки. Изучение предоставленной документации.
3. Сбор и анализ общих данных об объекте оценки, влияние внешних факторов на стоимость объекта оценки.
4. Детализация исходных данных путем изучения соответствующей документации и проведение консультаций со специалистами компетентных организаций.

Маркетинговое исследование спроса и предложения ценовой, качественной и другой информации по аналогам оцениваемого объекта.

5. Выбор возможных подходов оценки (затратный, сравнительный и доходный) в соответствии со стандартами оценки (Общие стандарты оценки: федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200).
6. Реализация процедуры оценки в соответствии с действующим законодательством, правилами и нормами, стандартами, методиками и т.д. с учетом наилучшего использования объекта оценки, исходя из анализа состояния рынка, путем проверки соответствия всех рассматриваемых вариантов использования.
7. Согласование полученных результатов.
8. Подготовка отчета об оценке рыночной стоимости.

РАЗДЕЛ 5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Основная цель данного этапа работы состоит в представлении исчерпывающих и однозначно характеризующих качественных и количественных характеристик объектов оценки и окружающей их среды, в выявлении всех достоинств и недостатков оцениваемых объектов, которые существенно влияют на величину оцениваемого показателя.

5.1 Источники информации для установления качественных и количественных характеристик

Оценка проводилась на основании предоставленной документации и данных из открытых источников.

Дата осмотра		Осмотр объектов оценки не проводился
Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики ²		
1	Земельный участок, с кадастровым номером 74:21:0411003:53, площадью 4 765 082 кв.м, расположенный по адресу: Челябинская область, р-н. Увельский	Сведения об объекте недвижимости от 16.12.2025г. №КУВИ-001/2025-227594602
2	Земельный участок, с кадастровым номером 74:21:0407001:39, площадью 4 925 212 кв.м, расположенный по адресу: Челябинская область, р-н. Увельский, д. Большое Шумаково	Сведения об объекте недвижимости от 16.12.2025г. №КУВИ-001/2025-227581267
3	Земельный участок, с кадастровым номером 74:21:0411002:40, площадью 10 237 074 кв.м, расположенный по адресу: Челябинская область, р-н. Увельский	Сведения об объекте недвижимости от 16.12.2025г. №КУВИ-001/2025-227590684
4	Земельный участок, с кадастровым номером 74:21:0408005:72, площадью 2 602 148 кв.м, расположенный по адресу: Челябинская область, р-н. Увельский	Сведения об объекте недвижимости от 16.12.2025г. №КУВИ-001/2025-227583073
5	Земельный участок, с кадастровым номером 74:21:0409004:55, площадью 3 183 191 кв.м, расположенный по адресу: Челябинская область, р-н. Увельский, д. Большое Шумаково	Сведения об объекте недвижимости от 16.12.2025г. №КУВИ-001/2025-227584796
6	Земельный участок, с кадастровым номером 74:21:0103003:662, площадью 104 000 кв.м, расположенный по адресу: Челябинская область, р-н Увельский, с. Красносельское. Участок находится примерно в 4,0 км на северо-запад от с.Красносельское	Сведения об объекте недвижимости от 16.12.2025г. №КУВИ-001/2025-227579125
7	Земельный участок, с кадастровым номером 74:21:0217003:121, площадью 1 999 177 кв.м, расположенный по адресу: Челябинская область, р-н. Увельский	Сведения об объекте недвижимости от 16.12.2025г. №КУВИ-001/2025-227581482
8	Земельный участок, с кадастровым номером 74:21:0217004:64, площадью 2 348 057 кв.м, расположенный по адресу: Челябинская область, р-н. Увельский	Сведения об объекте недвижимости от 16.12.2025г. №КУВИ-001/2025-227581246
9	Земельный участок, с кадастровым номером 74:21:0409005:29, площадью 3 086 562 кв.м, расположенный по адресу: Челябинская область, р-н. Увельский	Сведения об объекте недвижимости от 16.12.2025г. №КУВИ-001/2025-227587712

5.2 Состав объектов оценки

Объектами оценки выступают земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, предназначенные для сельскохозяйственного производства.

5.3 Сведения об объектах оценки

Общие сведения об объектах оценки приведены в Таблице 1.

² Копии документов на объекты оценки представлены в Приложении 1 к данному Отчету

Таблица 1 - Общие сведения об объектах оценки

		№1	№2
Объект оценки		Земельный участок	Земельный участок
Местоположение		Челябинская область, р-н. Увельский	Челябинская область, р-н. Увельский, д. Большое Шумаково
Площадь, кв.м		4 765 082	4 925 212
Кадастровый номер		74:21:0411003:53	74:21:0407001:39
Категория земельного участка		Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование		Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
Оцениваемое право		Право собственности	Право собственности
Правообладатель		ООО «Центр пищевой индустрии – Ариант», ИНН 7423012592	ООО «Центр пищевой индустрии – Ариант», ИНН 7423012592
Наличие обременений		Не зарегистрировано	Не зарегистрировано
Правоудостоверяющие документы		Сведения об объекте недвижимости от 16.12.2025г. №КУВИ-001/2025-227594602	Сведения об объекте недвижимости от 16.12.2025г. №КУВИ-001/2025-227581267
Кадастровая стоимость, руб.		11 483 847,62	16 351 703,84
Балансовая стоимость на 02.02.2026г., руб		4 300 000	4 445 000
Расположение объекта оценки на публичной кадастровой карте (nspd.gov.ru)			
		№3	№4
Объект оценки		Земельный участок	Земельный участок
Местоположение		Челябинская область, р-н. Увельский	Челябинская область, р-н. Увельский
Площадь, кв.м		10 237 074	2 602 148
Кадастровый номер		74:21:0411002:40	74:21:0408005:72
Категория земельного участка		Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование		Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
Оцениваемое право		Право собственности	Право собственности
Правообладатель		ООО «Центр пищевой индустрии – Ариант», ИНН 7423012592	ООО «Центр пищевой индустрии – Ариант», ИНН 7423012592
Наличие обременений		Не зарегистрировано	Не зарегистрировано
Правоудостоверяющие документы		Сведения об объекте недвижимости от 16.12.2025г. №КУВИ-001/2025-227590684	Сведения об объекте недвижимости от 16.12.2025г. №КУВИ-001/2025-227583073
Кадастровая стоимость, руб.		23 238 157,98	7 181 928,48
Балансовая стоимость на 02.02.2026г., руб		9 245 000	2 350 000

Расположение объекта оценки
на публичной кадастровой карте
(nspd.gov.ru)



№5

Объект оценки

Земельный участок

Местоположение

Челябинская область, р-н.
Увельский, д. Большое Шумаково

Площадь, кв.м

3 183 191

Кадастровый номер

74:21:0409004:55

Категория земельного участка

Земли сельскохозяйственного
назначения

Разрешенное использование

Для сельскохозяйственного
производства

Оцениваемое право

Право собственности

Правообладатель

ООО «Центр пищевой индустрии –
Ариант», ИНН 7423012592

Наличие обременений

Не зарегистрировано

**Правоудостоверяющие
документы**

Сведения об объекте недвижимости
от 16.12.2025г. №КУВИ-001/2025-
227584796

Кадастровая стоимость, руб.

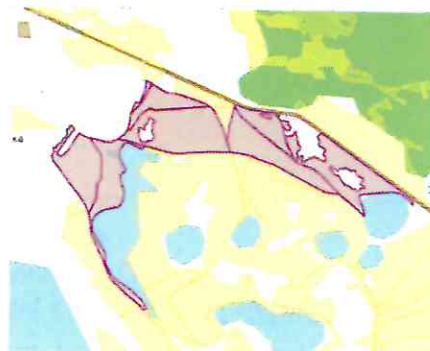
9 008 430,53

Балансовая стоимость на

02.02.2026г., руб

2 875 000

Расположение объекта оценки
на публичной кадастровой карте
(nspd.gov.ru)



№7

Объект оценки

Земельный участок

Местоположение

Челябинская область, р-н. Увельский

Площадь, кв.м

1 999 177

Кадастровый номер

74:21:0217003:121

Категория земельного участка

Земли сельскохозяйственного
назначения

Разрешенное использование

Для сельскохозяйственного
производства

Оцениваемое право

Право собственности

Правообладатель

ООО «Центр пищевой индустрии –
Ариант», ИНН 7423012592

Наличие обременений

Не зарегистрировано

**Правоудостоверяющие
документы**

Сведения об объекте недвижимости
от 16.12.2025г. №КУВИ-001/2025-
227581482



№6

Земельный участок

Челябинская область, р-н.
Увельский, с. Красносельское.
Участок находится примерно в 4,0
км на северо-запад от
с.Красносельское

104 000

74:21:0103003:662

Земли сельскохозяйственного
назначения

Для передачи в аренду

Право собственности

ООО «Центр пищевой индустрии –
Ариант», ИНН 7423012592

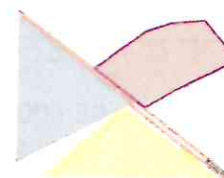
Не зарегистрировано

Сведения об объекте
недвижимости от 16.12.2025г.

№КУВИ-001/2025-227579125

572 000

93 300



№8

Земельный участок

Челябинская область, р-н.
Увельский

2 348 057

74:21:0217004:64

Земли сельскохозяйственного
назначения

Для сельскохозяйственного
производства

Право собственности

ООО «Центр пищевой индустрии –
Ариант», ИНН 7423012592

Не зарегистрировано

Сведения об объекте
недвижимости от 16.12.2025г.

№КУВИ-001/2025-227581246

Кадастровая стоимость, руб.

4 818 016,57

5 658 817,37

Балансовая стоимость на

1 805 000

2 120 000

02.02.2026г., руб

Расположение объекта оценки
на публичной кадастровой карте
(nspd.gov.ru)



№9

Объект оценки	Земельный участок
Местоположение	Челябинская область, р-н. Увельский
Площадь, кв.м	3 086 562
Кадастровый номер	74:21:0409005:29
Категория земельного участка	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства
Оцениваемое право	Право собственности
Правообладатель	ООО «Центр пищевой индустрии – Ариант», ИНН 7423012592
Наличие обременений	Не зарегистрировано
Правоудостоверяющие документы	Сведения об объекте недвижимости от 16.12.2025г. №КУВИ-001/2025-227587712
Кадастровая стоимость, руб.	8 734 970,46
Балансовая стоимость на 02.02.2026г., руб	2 785 000

Расположение объекта оценки
на публичной кадастровой карте
(nspd.gov.ru)



5.4 Характеристика местоположения

Рассматриваемые земельные участки (74:21:0411003:53, 74:21:0407001:39, 74:21:0411002:40, 74:21:0408005:72, 74:21:0409004:55, 74:21:0217003:121, 74:21:0217004:64, 74:21:0409005:29) расположены в районе деревень Большое Шумаково и Малое Шумаково Увельского района Челябинской области. Земельный участок с кадастровым номером 74:21:0103003:662 расположен в р.п.Красногорский Еманжелинского районе Челябинской области.

Таблица 2 – Описание местоположения объектов оценки

Описание района расположения	Увельский и Еткульский районы Челябинской области
Транспортная доступность	Удовлетворительная
Ближайшее окружение	Земли сельскохозяйственного назначения
Социальная инфраструктура	Развита слабо
Экономическое положение	Инвестиционный климат: благоприятный

Коммерческая привлекательность местоположения объектов оценивается на «среднем» уровне. Местоположение и окружение являются благоприятным с точки зрения реализации их функций. Это дает основания прогнозировать спрос на исследуемые объекты со стороны потенциальных покупателей, что, в свою очередь, обеспечивает наличие рыночной стоимости у объектов оценки.

РАЗДЕЛ 6. АНАЛИЗ РЫНКА

Стоимость товаров и услуг на рынке определяется текущей рыночной ситуацией, которая формирует спрос и предложение. В первую очередь следует выявить и проанализировать все факторы текущей рыночной ситуации, которые могут влиять на величину стоимости. К числу подобных факторов относятся социально-экономические характеристики среды нахождения объекта оценки. Таким образом, основные задачи, возникающие при анализе рыночной ситуации:

- определение тенденций основных макро- и микроэкономических показателей, влияющих на изменения экономической ситуации;
- определение текущего и перспективного позиционирования объекта оценки на рынке с учетом прогнозов изменения экономической ситуации.

Решение этих задач возможно посредством экономических исследований:

- анализа социально-экономической ситуации в стране и регионе;
- анализа соответствующего сегмента рынка.

Перечисленные вопросы рассматриваются в настоящем разделе.

6.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объектов оценки на рынок оцениваемых объектов

6.1.1 Социально-экономическая обстановка в стране в ноябре 2025 года³

По оценке Минэкономразвития России, по итогам 11 месяцев 2025 года рост ВВП сохранился на уровне +1,0% г/г, что соответствует прогнозу социально-экономического развития РФ. В ноябре ВВП превысил уровень прошлого года на +0,1% г/г после +1,6% г/г в октябре. Частично такая динамика обусловлена календарным фактором – в ноябре 2025 года было на 2 рабочих дня меньше, чем в ноябре 2024 года.

Индекс промышленного производства по итогам 11 месяцев 2025 года в целом увеличился на +0,8% г/г. В ноябре 2025 года выпуск промышленности составил -0,7% г/г после ускорения темпов роста до +3,1% г/г в октябре.

Выпуск обрабатывающей промышленности за 11 месяцев 2025 года вырос на +2,6% г/г. Динамика выпуска обрабатывающего сектора в ноябре составила -1,0% г/г после роста на +4,5% г/г в октябре. Подробная информация по отдельным отраслям промышленности представлена в экономическом обзоре «О динамике промышленного производства. Ноябрь 2025 года».

Объемы строительных работ по итогам 11 месяцев 2025 года увеличились на +2,7% г/г, в ноябре объемы строительства показали околонулевую динамику +0,1% г/г после +2,3% г/г в прошлом месяце.

Выпуск продукции сельского хозяйства по итогам 11 месяцев 2025 года увеличился на +5,4% г/г. В ноябре выпуск ускорил рост до +20,1% г/г после +7,0% г/г в октябре. По предварительным данным Росстата, за 11 месяцев 2025 года производство мяса выросло на +0,2% г/г, молока – на +0,6% г/г, яиц – на +4,5% г/г. В ноябре производство мяса на +0,1% г/г выше уровня прошлого года после -0,6% г/г в октябре, рост производства молока составил +3,2% г/г после +1,3% г/г месяцем ранее, а производство яиц выросло на +4,5% г/г после +5,6% г/г месяцем ранее.

По итогам 11 месяцев 2025 года потребительская активность продемонстрировала рост на +2,8% г/г. В ноябре рост суммарного оборота розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению составил +3,5% г/г после +4,8% г/г в октябре, что также выше среднего уровня предыдущих месяцев 2025 года. За 11 месяцев 2025 года оборот розничной торговли увеличился на +2,5% г/г. Оборот розницы в ноябре увеличился на +3,3% г/г в реальном выражении после роста на +4,8% г/г в октябре.

³ По данным Министерства экономического развития РФ (www.economy.gov.ru)

Платные услуги населению¹ за прошедшие 11 месяцев 2025 года увеличились на +2,7% г/г. В ноябре показатель практически не изменился – +3,3% г/г после +3,5% г/г месяцем ранее. Оборот общественного питания по итогам 11 месяцев 2025 года увеличился на +8,7% г/г. Рост сектора продолжается опережающими темпами – в ноябре оборот вырос на +8,2% г/г, в октябре – на +11,2% г/г.

Инфляция в ноябре 2025 года замедлилась до 6,64% г/г после 7,71% г/г в октябре 2025 года. По состоянию на 22 декабря 2025 года инфляция год к году 5,98% г/г (на 15 декабря 6,08%). С начала года по 22 декабря индекс потребительских цен составил 5,58%. Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в ноябре составил +0,9% г/г после +2,3% г/г в октябре. В целом по промышленности цены снизились на -1,1% г/г после +0,7% г/г месяцем ранее.

Курс рубля продолжает укрепляться: в среднем за 26 дней декабря 78,56 рублей за \$ (на 26 декабря 77,88 руб.), что на 2,2% крепче ноября (80,34, в октябре 81,00, в сентябре 82,96).

На рынке труда в среднем за 11 месяцев 2025 года уровень безработицы составил 2,2% рабочей силы. В ноябре уровень безработицы вновь снизился до 2,1% рабочей силы (2,2% в сентябре – октябре 2025 года). В целом за 10 месяцев 2025 года (по последним оперативным данным) номинальная заработная плата увеличилась на +14,4% г/г и составила 96 627 рублей, реальная – на +4,7% г/г. В октябре 2025 года темпы роста заработных плат ускорились по сравнению с предыдущим месяцем. Номинальная заработная плата выросла на +14,3% г/г против +13,1% г/г в сентябре и составила 99 707 рублей, реальная – выросла на +6,1% г/г против +4,7% г/г.

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь- ноябрь 25	ноябрь 25	октябрь 25	III кв. 25	сентябрь 25	август 25	июль 25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
Экономическая активность															
ВВП	1,0	0,1	1,6	0,6	0,9	0,4	0,4	1,1	1,4	4,3	4,5	3,3	4,3	5,4	4,1
Сельское хозяйство	5,4	20,1	7,0	3,6	4,2	6,1	-0,6	1,4	0,7	-3,3	-7,3	-6,4	10,5	1,5	0,2
Строительство	2,7	0,1	2,3	1,2	0,2	0,1	3,3	2,4	6,9	2,1	3,3	0,1	2,9	1,7	9,0
Оптовая торговля	-3,2	-5,6	-2,5	-2,8	2,0	-5,3	-5,1	-4,2	-2,1	6,9	5,5	3,6	8,1	11,7	10,0
Суммарный оборот	2,8	3,5	4,8	2,5	2,6	3,0	2,2	2,1	2,7	7,1	5,1	6,0	7,8	9,9	8,0
Розничная торговля	2,5	3,3	4,8	2,1	1,8	2,8	2,0	1,6	2,6	7,7	5,1	6,3	8,5	11,5	8,0
Платные услуги населению	2,7	3,3	3,5	2,7	3,4	2,5	2,0	2,4	2,3	4,3	3,9	3,4	5,0	5,0	5,9
Общественное питание	8,7	8,2	11,2	8,9	10,3	9,0	7,2	9,1	7,1	11,9	12,0	13,4	11,2	10,7	13,9
Грузооборот транспорта	-0,7	-3,0	2,8	-1,7	-0,2	-3,1	-1,7	0,7	-1,3	0,5	0,9	0,4	-0,9	1,5	-0,6
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	-1,2	-2,6	3,2	-2,0	0,9	-3,9	-2,9	-1,7	-0,7	-2,6	-2,3	-2,6	-2,2	-3,3	2,0
Инвестиции в основной капитал	0,5 ¹	-	-	-3,1	-	-	-	1,5	8,7	8,4 [*]	4,9	5,7	8,7	14,8	9,8
Промышленное производство	0,8	-0,7	3,1	0,5	0,3	0,5	0,7	1,6	0,1	5,6	6,8	3,8	5,1	6,4	4,3
Добыча полезных ископаемых	-1,5	0,7	1,3	-0,8	0,2	-2,5	0,0	-1,4	-4,0	-0,4	-0,4	-1,1	-1,2	1,1	-1,0
Обрабатывающие производства	2,6	-1,0	4,5	1,4	0,4	2,4	1,5	3,6	3,7	9,8	12,1	6,9	9,6	10,5	8,7
Индекс потребительских цен	9,0	6,6/ 6,0 ²	7,7	8,3	8,0	8,1	8,8	9,8	10,1	9,5	9,0	8,9	8,3	7,6	7,4
Индекс цен производителей															
Промышленность	2,4	-1,1	0,7	-0,4	-0,4	-0,4	-0,3	1,0	8,4	12,1	4,8	9,7	16,2	19,3	4,0
Добыча полезных ископаемых	-8,7	-14,7	-11,4	-14,3	-13,9	-14,2	-14,7	-14,9	6,9	17,7	-5,2	9,5	35,4	45,3	4,2
Обрабатывающие производства	4,3	0,9	2,3	1,8	1,3	1,9	2,4	4,5	8,4	11,2	7,6	10,0	12,8	15,0	2,8
Рынок труда и доходы населения															
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	4,7 ³	-	6,1	5,3	4,7	3,8	6,6	4,6	3,4	9,7	9,0	8,1	7,8	11,0	8,2
Номинальная заработная плата															
рублей	96 627 ³	-	99 707	96 278	96 182	92 866	99 305	100 023	92 305	89 069	100 620	83 891	86 405	80 582	74 854
в % к соотв. периоду предыдущего года	14,4 ³	-	14,3	14,0	13,1	12,2	16,0	14,9	13,8	19,0	18,8	17,8	16,7	19,5	14,6
Численность рабочей силы															
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,0	-0,4	0,2	0,2	-0,1	0,2	0,4	0,0	0,0	0,1	0,1	-0,1	0,4	0,0	0,5
млн чел.	76,1	76,3	76,5	76,5	76,2	76,5	76,6	76,1	75,5	76,1	76,4	76,3	76,1	75,5	76,0
млн чел. (SA)	76,1	76,0	76,2	76,2	76,1	76,2	76,3	76,2	76,1	76,1	76,1	76,0	76,2	76,1	76,0
Численность занятых															
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,4	-0,2	0,3	0,5	0,1	0,6	0,7	0,4	0,4	0,8	0,7	0,5	1,0	0,7	1,4
млн чел.	74,4	74,7	74,8	74,8	74,6	75,0	75,0	74,4	73,7	74,2	74,7	74,5	74,2	73,4	73,6
млн чел. (SA)	74,4	74,4	74,5	74,5	74,4	74,5	74,6	74,5	74,4	74,2	74,3	74,2	74,2	74,0	73,6
Численность безработных															
в % к соотв. периоду предыдущего года	-12,5	-8,9	-5,4	-11,6	-9,7	-13,6	-11,5	-13,7	-15,3	-20,2	-20,9	-19,4	-19,3	-21,2	-19,7
млн чел.	1,7	1,6	1,7	1,6	1,6	1,6	1,6	1,7	1,8	1,9	1,8	1,8	1,9	2,1	2,4
млн чел. (SA)	1,7	1,6	1,7	1,7	1,7	1,6	1,7	1,7	1,7	1,9	1,8	1,9	2,0	2,1	2,4
Уровень занятости															
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,3	61,2	61,4	61,4	61,3	61,4	61,5	61,3	61,3	61,3	61,5	61,3	61,3	61,2	60,8
Уровень безработицы															
в % к рабочей силе	2,2	2,1	2,2	2,1	2,2	2,1	2,2	2,2	2,3	2,5	2,3	2,4	2,6	2,8	3,2
SA	2,2	2,1	2,2	2,2	2,2	2,1	2,2	2,2	2,3	2,5	2,3	2,5	2,6	2,7	3,2

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

¹ В январе-сентябре 2025 г.

² В ноябре 2025 г. / по состоянию на 22 декабря 2025 г.

³ В январе-октябре 2025 г.

^{*} Годовые данные за 2024 год уточнены Росстатом в рамках ФПСР, квартальные данные будут уточнены в марте 2026 г.

Рисунок 3 – Показатели деловой активности

6.1.2 Социально-экономическая обстановка в Челябинской области⁴

Челябинская область образована 17 января 1934 года. В состав области входят 313 муниципальных образований, в т.ч. 16 городских округов, 27 муниципальных районов, 27 городских и 243 сельских поселения.

⁴ По материалам: <http://econom-chelreg.ru/socreview?news=2445>

Показатели	Единица измерения	Январь-октябрь 2025 г.	В % к январю-октябрю 2024 г.	Октябрь 2025 г. в % к	
				октябрю 2024 г.	сентябрю 2025 г.
Индекс промышленного производства	%	х	96,1	100,1	100,4
Добыча полезных ископаемых	%	х	95,9	100,0	101,2
Обрабатывающие производства	%	х	95,4	100,0	98,9
производство пищевых продуктов	%	х	98,4	91,4	99,3
производство напитков	%	х	87,2	101,5	100,3
производство текстильных изделий	%	х	95,9	96,1	120,8
производство одежды	%	х	53,8	85,8	105,6
производство кожи и изделий из кожи	%	х	128,4	123,4	197,8
обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки	%	х	92,8	96,6	110,7
производство бумаги и бумажных изделий	%	х	88,6	71,1	106,7
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	%	х	89,4	78,9	94,9
производство кокса и нефтепродуктов	%	х	85,9	99,6	113,4
производство химических веществ и химических продуктов	%	х	104,1	113,6	93,0
производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях	%	х	107,1	79,0	85,2
производство резиновых и пластмассовых изделий	%	х	100,3	86,1	99,5
производство прочей неметаллической минеральной продукции	%	х	86,2	85,7	98,4
производство металлургическое	%	х	93,6	106,9	111,6
производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования	%	х	99,8	103,4	104,0
производство компьютеров, электронных и оптических изделий	%	х	79,3	71,3	77,6
производство электрического оборудования	%	х	95,7	87,5	110,9
производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки	%	х	110,7	124,9	80,1
производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов	%	х	78,4	72,1	110,3
производство прочих транспортных средств и оборудования	%	х	96,8	65,3	56,6
производство мебели	%	х	98,5	159,2	127,8
производство прочих готовых изделий	%	х	98,0	116,8	103,4
ремонт и монтаж машин и оборудования	%	х	109,0	123,6	103,6
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	%	х	98,0	95,2	123,9
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	%	х	114,3	111,3	106,6
Производство промышленной продукции:					
мясо парное, остьевое или охлажденное	тыс. тонн	59,4	90,5	90,5	109,2
мясо и субпродукты пищевые домашней птицы	тыс. тонн	144,2	95,7	92,8	89,3
молоко, кроме сырого	тыс. тонн	95,7	108,0	109,1	109,2
обувь	тыс. пар	371,7	21,6	13,2	118,6
цемент	тыс. тонн	1 778,3	84,7	80,2	84,5
сталь нелегированная	тыс. тонн	10 893,4	93,1	107,9	105,8
сталь легированная	тыс. тонн	695,6	67,8	52,7	122,4
прокат готовый	тыс. тонн	9 741,6	90,5	104,5	105,0

Рисунок 4 – Основные показатели социально-экономического развития Челябинской области за январь-октябрь 2025 года

Показатели	Единица измерения	Январь-октябрь 2025 г.	В % к январю-октябрю 2024 г.	Октябрь 2025 г. в % к	
				октябрю 2024 г.	сентябрю 2025 г.
трубы стальные	тыс. тонн	755,9	79,4	59,7	85,0
автомобили грузовые	штук	-	113,3	110,2	127,4
электроэнергия	млн кВт. час	22 939,7	102,2	96,3	102,3
Инвестиции в основной капитал ¹⁾	млн рублей	342 142,1	90,5	х	х
Продукция сельского хозяйства ¹⁾	млн рублей	108 109,8	100,2	х	х
Ввод в действие жилых домов	тыс. кв. м	1 640,9	97,6	173,4	84,2
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство»	млн рублей	286 563,1	102,8	97,3	92,5
Налоговые и неналоговые доходы консолидированного бюджета области, в т.ч. внутренние обороты (по данным Минфина)	млн рублей	275 261,8	101,9	х	х
в т.ч. областной бюджет	млн рублей	210 989,8	99,3	х	х
бюджеты муниципальных образований	млн рублей	64 272,0	111,7	х	х
Прибыль прибыльных организаций по крупным и средним организациям ¹⁾	млн рублей	228 849,2	64,7	х	х
Среднемесячные денежные доходы в расчете на душу населения ¹⁾	рублей	52 748,9	118,1	х	х
Реальные располагаемые денежные доходы населения ¹⁾	%	х	108,3	х	х
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника по полному кругу организаций ¹⁾	рублей	79 320,0	113,0	106,2 ²⁾	102,5 ³⁾
Реальная заработная плата ¹⁾	%	х	103,6	99,0 ⁴⁾	102,5 ³⁾
Просроченная задолженность по заработной плате на 01.11.2025 г.	млн рублей	-	-	-	-
Оборот розничной торговли	млн рублей	1 104 921,5	108,7	114,5	104,6
Объем платных услуг населению	млн рублей	284 984,4	101,8	102,0	102,2
Численность зарегистрированных безработных на 01.11.2025 г.	тыс. человек	6,9	х	103,0	98,6
Индекс потребительских цен	%	104,3 ⁴⁾	108,9	107,4	100,7
Индекс цен производителей промышленных товаров	%	97,2 ⁴⁾	99,8	96,3	98,9

¹⁾ январь-сентябрь 2025 года;

²⁾ сентябрь 2025 года к сентябрю 2024 года;

³⁾ сентябрь 2025 года к августу 2025 года;

⁴⁾ октябрь 2025 года к декабрю 2024 года

Рисунок 5 – Основные показатели социально-экономического развития Челябинской области за январь-октябрь 2025 года (продолжение)

6.1.3 Анализ влияния на рынок земельных участков

Цены на земельные участки косвенно зависят от макроэкономической ситуации в стране, однако, проводить прямые зависимости не представляется возможным в силу инертности рынка недвижимости и косвенного характера зависимости, Так замедление или ускорение товарооборота стимулирует сектора торговли подстегивая спрос на торговые площади, увеличения индекса деловой активности в стране затрагивает сектор офисной и административной недвижимости, спрос на производственно-складскую недвижимость падает, при снижении рентабельности производства и повышения ставок по кредитам для бизнеса.

6.2 Определение сегмента рынка объектов оценки, анализ рынка и ценообразующих факторов

Сегмент рынка, к которому относятся оцениваемые объекты - это земельные участки для сельскохозяйственного производства.

6.2.1 Анализ цен предложений на земельные участки индустриального назначения

В качестве источника информации служили объявления по продаже земельных участков, опубликованные на сайте avito.ru.

Оценщиком было отобрано 12 предложений к продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения в Увельском, Еткульском, Троицком, Чесменском районах Челябинской области (выборка приведена в Таблице 3). В результате анализа выборки установлено, что цены земельных участков в данном сегменте рынка варьируются от 0,5 до 9,16 руб./кв.м. Следует отметить, что цены предложений указаны без учета скидки на торг.

Таблица 3 – Информация о продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв.м.	Описание	Цена предложения, руб.	Кадастровый номер	Цена, руб./кв.м.
1	Чесменский район	280 000	Продам два земельных участка общей площадью 28 га. Каждый участок по 14 га. Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир п. Московский. Участки находятся примерно в 4500 м, по направлению на юг от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Челябинская область, р-н. Чесменский, кадастровый номер 74:24:0909003:37, 74:24:0909003:38	140 000	74:24:0909003:37, 74:24:0909003:38	0,50
2	Чесменский район, примерно 10600 м по направлению на запад от ориентира п.Цвиллинга	299 634	Продам межеванный земельный участок сельскохозяйственного назначения.	270 000	74:24:0503001:543	0,90
3	Еткульский район, с.Каратабан, ТОО "Каратабанское"	186 000	Срочно продам землю сельхоз назначения рядом с селом каратабан еткульский район.Ровный участок, предназначенный для посева, выращивания культур, заготовки сена. Рядом находится асфальтированная дорога, проходит ЛЭП. До села 3 км	500 000	74:07:1603002:192	2,69
4	Троицкий район, СХПП Карсинское	116 700	Предлагаю к продаже, земельный участок (пай) площадью 11,6 гектар, сельскохозяйственного назначения. Расположен в Челябинской области, Троицком районе, СХПП Карсинское, между поселком Репино и Белокаменной. Рядом посёлок Родники и Лагерный. Шлокация Ш Кадастровый номер 74:20:0606003:471. Географические координаты на карте 54.203370, 61.121199. Данный участок находится в собственности, все необходимые документы готовы к продаже. Так же, есть второй пай 11,6 га, находится в одном месте, граничат друг с другом (74:20:0606003:470). При покупке обоих паев (23,2 га), существенная скидка! Земли обладают высоким агрономическим потенциалом и идеально подходят для ведения сельскохозяйственной деятельности. Оба участка активно используются и возделываются, для выращивания зерновых и кормовых культур. Я единственный собственник, поэтому быстрая сделка гарантирована!!! Цена ниже кадастровой. Разумный торг уместен !!! Фото в объявление демонстративное, для привлечения внимания!!!	400 000	74:20:0606003:471	3,43
5	Еткульский район, на поле № 140 площадью 394,8 га в 1650 м. по направлению на юго- запад от ориентира с.Соколово	320 000	Продам участок сельскохозяйственного назначения.Расположен вдоль дороги, заезд на участок с дороги общего пользования. Пашня, ровный, правильной формы. Поле фактически используется п/ф Равис. Договора на использование нет. Торг минимальный по факту покупки. ПРОДАЖА ПО ТЕКУЩЕЙ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ.	1 209 600	74:07:1602005:309	3,78
6	Еткульский район, с.Белоусовское	988 000	Продаются 38 земельных участков сельхоз назначения общей площадью 568,6 Га. Цена реализации — 35 000 руб. за 1 Га. Торг уместен. Готовы оперативно предоставить все правоустанавливающие документы и кадастровые сведения по запросу. Возможна как частичная продажа, так и продажа всех участков единым лотом Структура лота включает: - Крупные участки — 5 участков площадью от 51 до 98,4 Га, под крупные, долгосрочные агропроекты; - Средние участки —20 участков от 10 до 40 Га, оптимальны для КФХ, аренды или поэтапного расширения хозяйства; - Мелкие участки —13 участков от 5 до 10 Га, идеально подходящие для фермерских инициатив, локальных проектов или частных владений. Локации — вокруг п. Лесной, с. Белоусово, д. Николаевка, д. Копытово. Участки свободны от обременений, границы поставлены на кадастровый учёт.	33 901 000	74:07:4300002:530	3,50

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв.м.	Описание	Цена предложения, руб.	Кадастровый номер	Цена, руб./кв.м.
Продается земельный участок площадью 13,6 га (136 соток) под сельскохозяйственное использование! Отличный вариант для развития Вашего дела! Предлагается к продаже земельный участок сельскохозяйственного назначения площадью 13,6 га (136 000 кв.м.) с кадастровым номером 74:20:0400004:26, расположенный в 5,2 км от поселка Целинный Троицкого района Челябинской области. Идеальное место для: * Развития собственного фермерского хозяйства * Выращивания сельскохозяйственных культур * Разведения скота * Других сельскохозяйственных нужд Преимущество участка: * Большая площадь: 13,6 га – достаточно места для реализации Ваших проектов. * Расположение: Удобное расположение в 5,2 км от поселка Целинный. * Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения – возможность использования для соответствующей деятельности. * Собственник: Продажа от собственника – никаких посредников! * Возможен торг! Не упустите шанс приобрести ценный земельный участок! Звоните прямо сейчас для уточнения деталей и обсуждения цены! Дополнительная информация: * Подробности о рельефе, инфраструктуре и других характеристиках участка по запросу. * Возможна помощь в оформлении документов.						
7	Троицкий район	136 000		300 000	74:20:0410004:26	2,21
8	Чесменский район	145 000	145000 м.кв. земли сельскохозяйственного назначения, кадастровый номер 74:24:0304001:117 собственник	850 000	74:24:0304001:117	5,86
9	Чесменский район	249 200	Земельный участок площадью: 249 200 кв.м категория: с/х назначения использование: для с/х кадастровый номер: 74:24:0705001:120 (249 200)	1 300 000	74:24:0705001:120	5,22
10	Еткульский район	272 994	продам с/землю 74:07:3002001:14	2 500 000	74:07:3002001:14	9,16
11	Еткульский район	500 000	Продаю Земельный участок в Еткуль, кому интересно звоните ,можем договориться	3 900 000	74:07:4300002:497	7,80
12	Еткульский район, с.Белюсовское	231 000	Еткульский р-н, п. Лесной. Для ведения сельскохозяйственного производства. Собственник, зелена. к/н - 74:07:4300004:262 Возможен обмен.	660 000	74:07:4300004:262	2,86
				Минимальное значение		0,5
				Максимальное значение		9,16
				Среднее значение		3,99

6.2.2 Анализ ценообразующих факторов

Согласно справочнику оценщика недвижимости⁵ на стоимость земельных участков сельскохозяйственного назначения, влияют следующие ценообразующие факторы:

Таблица 6. Ценообразующие факторы земельных участки под пашни.

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка	0,17
2	Местоположение земельного участка относительно пунктов приема, хранения и переработки с/х продукции	0,13
3	Агроклиматический потенциал (почвенные и агроклиматические условия)	0,13
4	Общая площадь (фактор масштаба)	0,10
5	Передаваемые имущественные права	0,09
6	Рельеф	0,09
7	Наличие подъездных путей с твердым покрытием	0,09
8	Наличие орошения	0,07
9	Конфигурация участка	0,07
10	Наличие осушения	0,06

Рисунок 6 – Выкопировка из справочника оценщика

Местоположение земельного участка

В справочнике оценщика недвижимости приведены следующие типовые зоны расположения земельных участков по отношению к областному центру:

Таблица 16. Классификация территориальных зон в пределах региона в зависимости от удаления от областного центра.

Описание типовой зоны	Расстояние до областного центра, км
Земельные участки, примыкающие к границе областного центра	-
Земельные участки, расположенные на удалении до 30 км от областного центра	до 30
Земельные участки, расположенные на удалении 30-70 км от областного центра	30-70
Земельные участки, расположенные на удалении более 70 км от областного центра	>70

Рисунок 7 – Выкопировка из справочника оценщика (стр.110)

Таблица 23. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Удаленность от областного центра», усредненные данные по России.

Земельные участки под пашни		аналог			
		у границы	<30	30-70	>70
объект оценки	у границы	1,00	1,20	1,35	1,53
	<30	0,83	1,00	1,13	1,28
	30-70	0,74	0,89	1,00	1,14
	>70	0,65	0,78	0,88	1,00

Рисунок 7 – Выкопировка из справочника оценщика (стр.127)

Оценщиком принято решение не рассчитывать корректировку на расположение в зависимости от расстояния до областного центра, так как в результате анализа выборки о

⁵ Справочник оценщика недвижимости-2025. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. под ред. Л.А. Лейфера, 2025г. г.Нижний Новгород

продаже земельных участков не выявлена зависимость стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения от расстояния до областного центра. В открытых источниках также не обнаружена аналитическая информация, указывающая на зависимость стоимости земельных участков от расстояния до областного центра.

Местоположение земельного участка относительно пунктов приемки, хранения и переработки с/х продукции

Согласно справочнику оценщика недвижимости зависимость удельной цены земельных участков сельскохозяйственного назначения под пашни от расположения относительно пунктов приемки, хранения и переработки с/х продукции выражается следующими соотношениями:

Таблица 30. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Земельные участки под пашни		
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных в радиусе 10-30 км от пунктов приема, хранения и переработки с/х продукции, к удельной цене аналогичных участков, расположенных в радиусе менее 10 км	0,86	0,79 - 0,93
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных в радиусе 30-50 км от пунктов приема, хранения и переработки с/х продукции, к удельной цене аналогичных участков, расположенных в радиусе менее 10 км	0,78	0,70 - 0,87
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных в радиусе более 50 км от пунктов приема, хранения и переработки с/х продукции, к удельной цене аналогичных участков, расположенных в радиусе менее 10 км	0,72	0,61 - 0,82

Рисунок 12 – Выкопировка из справочника оценщика (стр.143)

Агроклиматический потенциал

Согласно справочнику оценщика недвижимости зависимость удельной цены земельных участков сельскохозяйственного назначения под пашни от агроклиматического потенциала выражается следующими соотношениями:

Таблица 50. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Земельные участки под пашни		
Отношение удельной цены земельных участков со средними для субъекта почвенными и агроклиматическими условиями к удельной цене участков с наилучшими показателями	0,78	0,66 - 0,91
Отношение удельной цены земельных участков с худшими для субъекта почвенными и агроклиматическими условиями к удельной цене участков с наилучшими показателями	0,59	0,43 - 0,74

Рисунок 13 – Выкопировка из справочника оценщика (стр.187)

Общая площадь (фактор масштаба)

Наиболее важной и точно измеряемой физической характеристикой земельных участков является площадь. Согласно справочнику оценщика недвижимости фактор масштаба для

корректировки цен земельных участков сельскохозяйственного назначения можно выразить следующими соотношениями:

Таблица 45. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков под пашни от площади, усредненные данные по России.

Площадь, га		аналог				
объект оценки	<10	1,00	1,08	1,17	1,36	1,45
	10-30	0,93	1,00	1,08	1,26	1,34
	30-100	0,85	0,92	1,00	1,16	1,24
	100-1000	0,74	0,79	0,86	1,00	1,07
	>1000	0,69	0,74	0,81	0,94	1,00

Рисунок 14 – Выкопировка из справочника оценщика (стр.176)

Передаваемые имущественные права

Зависимость цены земельных участков сельскохозяйственного назначения от объема передаваемых прав определялась на основании данных справочника оценщика недвижимости:

Таблица 11. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Земельные участки под пашни		
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,78 - 0,93
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,74	0,65 - 0,84
Отношение удельной цены земельных участков на праве общей долевой собственности, не выделенных в натуре, к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,68	0,54 - 0,82

Рисунок 15 – Выкопировка из справочника оценщика (стр. 94)

Рельеф

Согласно справочнику оценщика недвижимости зависимость удельной цены земельных участков сельскохозяйственного назначения от рельефа выражается следующими соотношениями:

Таблица 55. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Земельные участки под пашни		
Отношение удельной цены земельных участков со слабым уклоном к удельной цене аналогичных участков с ровным рельефом	0,91	0,85 - 0,97
Отношение удельной цены земельных участков со средним уклоном к удельной цене аналогичных участков с ровным рельефом	0,84	0,77 - 0,91
Отношение удельной цены земельных участков с сильным уклоном к удельной цене аналогичных участков с ровным рельефом	0,68	0,58 - 0,79

Рисунок 16 – Выкопировка из справочника оценщика (стр. 195)

Наличие подъездных путей с твердым покрытием

Согласно справочнику оценщика недвижимости зависимость удельной цены земельных участков сельскохозяйственного назначения от наличия подъездных путей с твердым покрытием выражается следующими соотношениями:

Таблица 36. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Земельные участки под пашни		
Отношение удельной цены земельных участков с грунтовыми подъездными путями к удельной цене аналогичных участков с твердыми подъездными путями	0,85	0,78 0,94

Рисунок 17 – Выкопировка из справочника оценщика (стр. 156)

Наличие орошения

Согласно справочнику оценщика недвижимости зависимость удельной цены земельных участков сельскохозяйственного назначения от наличия орошения выражается следующими соотношениями:

Таблица 62. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Земельные участки под пашни		
Отношение удельной цены земельных участков без орошения (в зоне рискованного земледелия) к удельной цене аналогичных орошаемых земельных участков	0,75	0,68 0,85

Рисунок 18 – Выкопировка из справочника оценщика (стр. 206)

Конфигурация участка

Согласно справочнику оценщика недвижимости зависимость удельной цены земельных участков сельскохозяйственного назначения от конфигурации участка выражается следующими соотношениями:

Таблица 58. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Земельные участки под пашни		
Отношение удельной цены земельных участков сложной конфигурации, механизированная обработка которых затруднена, к удельной цене участков, удобных для механизированной обработки	0,74	0,63 0,86
Земельные участки под кормовые угодья		
Отношение удельной цены земельных участков сложной конфигурации, механизированная обработка которых затруднена, к удельной цене участков, удобных для механизированной обработки	0,76	0,65 0,87

Рисунок 18 – Выкопировка из справочника оценщика (стр. 200)

Наличие осушения

Согласно справочнику оценщика недвижимости зависимость удельной цены земельных участков сельскохозяйственного назначения от наличия осушения выражается следующими соотношениями:

Таблица 66. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под пашни			
Отношение удельной цены земельных участков, подверженных подтоплению (в зоне повышенного увлажнения), к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных дренажной системой	0,74	0,56	0,92

Рисунок 18 – Выкопировка из справочника оценщика (стр. 211)

РАЗДЕЛ 7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (НЭИ) ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Принцип наиболее эффективного использования объекта оценки является основополагающим принципом при определении рыночной стоимости.

Наиболее эффективное использование объекта оценки определяется как наиболее вероятное использование, являющееся физически возможным, надлежаще оправданным, юридически допустимым, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого надлежащая оценка стоимости права будет максимальной.

Если участок свободен от строений, то определяется, какой объект можно построить исходя из варианта наиболее эффективного использования (НЭИ) участка с учетом всех имеющихся ограничений. Если строение на участке имеется, то проводится анализ, увеличивать ли стоимость участка на величину стоимости данного строения или уменьшать на величину затрат по сносу данного строения при выбранном варианте наилучшего использования данного земельного участка, с учетом имеющихся ограничений.

Учитывая объекты оценки и цели оценки (реализации имущества), наилучшим использованием объектов оценки является их разрешенное использование.

РАЗДЕЛ 8. ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ

8.1 Общие понятия. Определяемая стоимость

Согласно заданию на оценку определению подлежит рыночная стоимость.

Понятие «рыночной стоимости», используемое в настоящем отчете определяется в соответствии с Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в РФ» следующим образом:

«... под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение,
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах,
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов,
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было,
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме».

Являясь функцией экономической ситуации на рынке, рыночная стоимость определяется на базе основных принципов оценки – спроса и предложения, замещения, соответствия, ожидания. Кроме того, на рыночную стоимость влияют такие экономические факторы, как полезность, покупательная способность субъектов рынка, дефицитность (или избыточность) предложения и т.д. Таким образом, рыночная стоимость отражает текущее соотношение сил, действующих на рынке, и ожидаемую тенденцию изменения этого соотношения.

В соответствии с Федеральным стандартом «Подходы и методы оценки» (ФСО №V), утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200 для оценки имущества возможно использование трех подходов:

- затратный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов;
- сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами);
- доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки.

8.2 Выбор методов определения стоимости

В соответствии с Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденными распоряжением Минимущества России от 6 марта 2002 года №568-р, все подходы и методы оценки земли можно отобразить следующей схемой:

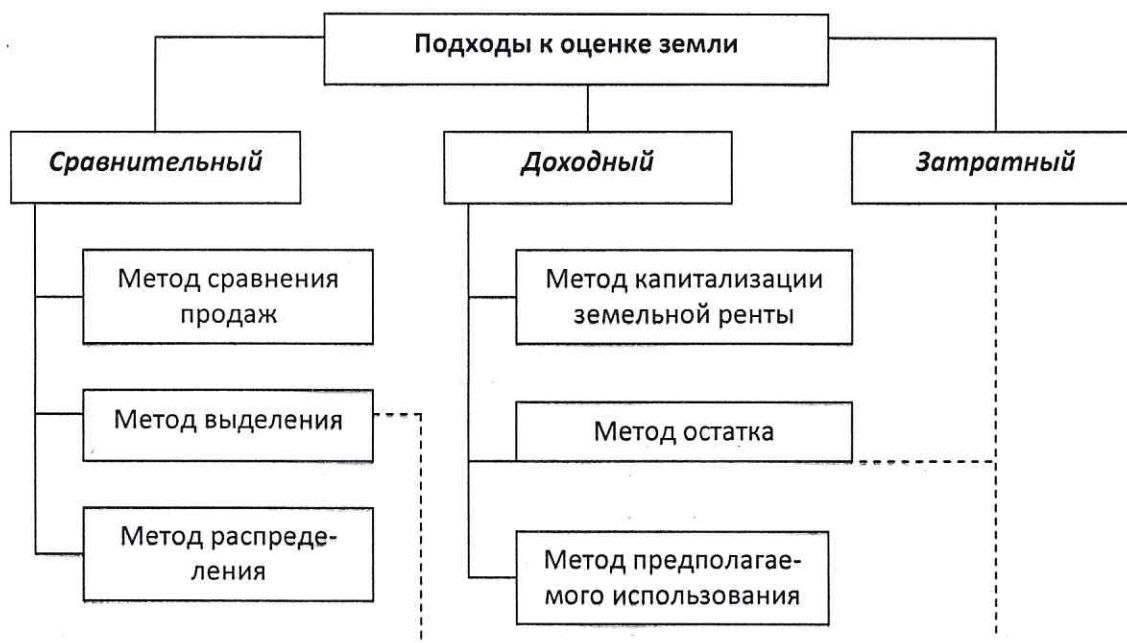


Рисунок 22 – Подходы к оценке земли

Затратный подход

Элементы затратного подхода в части расчета стоимости затрат на воспроизводство или замещение улучшений земельного участка обычно используются в методе остатка и методе выделения. Для определения рыночной стоимости земельных участков затратный подход не применяется, из-за невозможности их воспроизводства.

Доходный подход

Для незастроенных земельных участков применяется метод капитализации земельной ренты. Расчет стоимости объектов оценки методом доходного подхода не возможен, так как рынок аренды свободных земельных участков в Челябинской области не развит.

Сравнительный подход.

Из методов, основанных на сравнительном подходе, оценщик считает допустимым для определения стоимости земельных участков в настоящем отчете использовать метод сравнения продаж как наиболее актуальный метод в условиях российского рынка недвижимости.

8.3 Сравнительный подход

8.3.1 Описание метода сравнения продаж

Метод сравнения продаж основывается на принципе замещения и имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость не заплатит сумму большую, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по полезности объект. Данный метод включает в себя следующие этапы:

1. Изучение рынка и выбор объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.
2. Сбор и проверка информации по каждому объекту-аналогу (о цене предложения, дате выставления объектов-аналогов к продаже, физических характеристиках, местоположении объектов и др.).
3. Сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом по нескольким параметрам (местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и др.).
4. Корректировка цен по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. Величины поправок к ценам определяются на основе анализа рынка с использованием метода

«парного сравнения», регрессионного анализа и других методов.

5. Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и определение показателя стоимости оцениваемого объекта.

При применении метода сравнения продаж необходимо соблюдать определенную последовательность при внесении корректировок: сначала выполняются последовательные корректировки, а затем независимые.

Поправки по блоку независимых корректировок могут проводиться в любом порядке по совокупности показателей за исключением поправки на наличие улучшений, которая вносится дополнительным слагаемым. Вносимые в цену аналога корректировки в связи с особенностями их учета могут быть разделены на два вида:

- коэффициентные, вносимые умножением или делением на тот или иной коэффициент;
- поправочные, вносимые прибавлением или вычитанием некоторой компоненты, представленной в абсолютном (стоимостном) выражении.

8.3.2 Расчет рыночной стоимости объектов оценки методом сравнения продаж

В процессе отбора объектов-аналогов отдавались предпочтения тем аналогам, которые идентичны или близки по всем элементам сравнения (ценообразующим факторам) к рассматриваемым земельным участкам.

Объем доступных рыночных данных и отбор аналогов

В распоряжении оценщика имелась информация о 12 предложениях⁶ к продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения в Челябинской области. Первоначальная выборка приведена в Таблице 4. Далее выборка была очищена от несопоставимых аналогов. Итоговая выборка включает в себя 5 объектов-аналогов (земельные участки сельскохозяйственного назначения, используемые под пашню).

В результате анализа объявлений о продаже установлено, что типичным для аналогичных объектов удельным показателем стоимости является цена за 1 кв.м.

⁶ См. раздел 6.2.1, Таблица 3

Таблица 4 – Итоговая выборка земельных участков сельскохозяйственного назначения (источники информации для расчета рыночной стоимости)

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв.м.	Описание	Цена предложения, руб.	Кадастровый номер	Цена, руб./кв.м.
1	Еткульский район, с.Каратабан, ТОО "Каратабанское"	186 000	Срочно продам землю сельхоз назначения рядом с селом Каратабан Еткульский район. Ровный участок, предназначенный для посева, выращивания культур, заготовки сена. Рядом находится асфальтированная дорога, проходит ЛЭП. До села 3 км	500 000	74:07:1603002:192	2,69
2	Троицкий район, СХПП Карсинское	116 700	Предлагаю к продаже, земельный участок (пай) площадью 11,6 гектар, сельскохозяйственного назначения. Расположен в Челябинской области, Троицком районе, СХПП Карсинское, между поселком Репино и Белокаменной. Рядом посёлок Родники и Лагерный. №Локация № Кадастровый номер 74:20:0606003:471. № Географические координаты на карте 54.203370, 61.121199. Данный участок находится в собственности, все необходимые документы готовы к продаже. Так же, есть второй пай 11,6 га, находится в одном месте, граничат друг с другом (74:20:0606003:470). При покупке обок пав (23,2 га), существенная скидка! Земли обладают высоким агрономическим потенциалом и идеально подходят для ведения сельскохозяйственной деятельности. Оба участка активно используются и возделываются, для выращивания зерновых и кормовых культур. Я единственный собственник, поэтому быстрая сделка гарантирована!!! Цена ниже кадастровой. Разумный торг уместен. Фото в объявление демонстративное, для привлечения внимания	400 000	74:20:0606003:471	3,43
3	Еткульский район, на поле № 140 площадью 394,8 га в 1650 м. по направлению на юго-запад от ориентира с.Соколово	320 000	Продам участок сельскохозяйственного назначения. Расположен вдоль дороги, заезд на участок с дороги общего пользования. Пашня, ровный, правильной формы. Поле фактически используется п/ф Равис. Договора на использование нет. Торг минимальный по факту покупки. ПРОДАЖА ПО ТЕКУЩЕЙ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ.	1 209 600	74:07:1602005:309	3,78
4	Троицкий район	136 000	Продается земельный участок площадью 13,6 га (136 соток) под сельскохозяйственное использование! Отличный вариант для развития Вашего дела! Предлагается к продаже земельный участок сельскохозяйственного назначения площадью 13,6 га (136 000 кв.м.) с кадастровым номером 74:20:040004:26, расположенный в 5,2 км от поселка Целинный Троицкого района Челябинской области. Идеальное место для: * Развития собственного фермерского хозяйства * Выращивания сельскохозяйственных культур * Разведения скота * Других сельскохозяйственных нужд Преимущество участка: * Большая площадь: 13,6 га – достаточно места для реализации Ваших проектов. * Расположение: Удобное расположение в 5,2 км от поселка Целинный. * Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения – возможность использования для соответствующей деятельности. * Собственник: Продажа от собственника – никаких посредников! * Возможен торг! Не упустите шанс приобрести ценный земельный участок! Звоните прямо сейчас для уточнения деталей и обсуждения цены! Дополнительная информация: * Подробности о рельефе, инфраструктуре и других характеристиках участка по запросу. * Возможна помощь в оформлении документов.	300 000	74:20:0410004:26	2,21
5	Еткульский район, с.Белоусовское	231 000	Еткульский р-н, п. Лесной. Для ведения сельскохозяйственного производства. Собственник, зеленка. к/н - 74:07:4300004:262 Возможен обмен.	660 000	74:07:4300004:262	2,86

Обоснование корректировок:

1) Корректировка на состояние рынка (время).

В качестве аналогов используются предложения к продаже актуальные на текущий момент времени. В данном случае, **введение корректировки не требуется**.

2) Корректировка на торг

Согласно справочнику оценщика недвижимости скидка на торг для земельных участков под пашню составляет 6,2% - 19,7%.

Таблица 95. Значения «Скидки на торг». Усредненные данные по регионам России, и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее значение	Расширенный интервал
1. Земельные участки под пашни	13,0%	6,2% - 19,7%
2. Земельные участки под кормовые угодья	14,6%	8,4% - 20,9%
3. Земельные участки под многолетние насаждения	13,9%	7,3% - 20,5%
4. Земельные участки, классифицируемые как залежь	17,2%	9,4% - 25,1%

Рисунок 23 – Выкопировка из справочника оценщика (стр. 258)

В данном случае корректировка на торг принимается по среднему значению в размере **минус 13,0% (0,87)**.

3) Корректировка на местоположение

Влияние фактора местоположения на стоимость земельных участков описано в Разделе 6.2.2. Оценщиком принято решение не рассчитывать корректировку на расположение в зависимости от расстояния до областного центра, так как в результате анализа выборки о продаже земельных участков не выявлена зависимость стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения от расстояния до областного центра. В открытых источниках также не обнаружена аналитическая информация, указывающая на зависимость стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения от расстояния до областного центра. В данном случае, **введение корректировки не требуется**.

4) Корректировка на местоположение земельного участка относительно пунктов приемки, хранения и переработки с/х продукции

Влияние фактора местоположение земельного участка относительно пунктов приемки, хранения и переработки с/х продукции на стоимость земельного участка описано в Разделе 6.2.2. Все рассматриваемые земельные участки расположены на удалении от пунктов приемки, хранения и переработки с/х продукции (более 50 км.). В данном случае, **введение корректировки не требуется**.

5) Корректировка на агроклиматический потенциал

Влияние фактора агроклиматический потенциал на стоимость земельного участка описано в Разделе 6.2.2. Все рассматриваемые земельные участки расположены в восточной части Челябинской области, имеют сопоставимые географические характеристики. В данном случае, **введение корректировки не требуется**.

6) Корректировка на общую площадь (фактор масштаба)

Диапазоны значений ценообразующих факторов и их влияние на стоимость земельного участка приведены в Разделе 6.2.2. Корректировка на площадь определялась по Рисунку 14.

7) Корректировка на передаваемые имущественные права

Диапазоны значений ценообразующих факторов и их влияние на стоимость земельного участка приведены в Разделе 6.2.2. На все рассматриваемые земельные участки оформлено право собственности, **введение корректировки не требуется**.

8) Корректировка на рельеф.

Диапазоны значений ценообразующих факторов и их влияние на стоимость земельного участка приведены в Разделе 6.2.2. Все рассматриваемые земельные участки имеют ровный

рельеф и участвуют в сельскохозяйственной деятельности, **введение корректировки не требуется.**

9) **Корректировка на наличие подъездных путей с твердым покрытием**

Диапазоны значений ценообразующих факторов и их влияние на стоимость земельного участка приведены в Разделе 6.2.2. Оценщиком принято решение не рассчитывать корректировку на наличие подъездных путей с твердым покрытием, так как в результате анализа выборки о продаже земельных участков не выявлена зависимость стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения от наличия подъездных путей с твердым покрытием. В открытых источниках также не обнаружена аналитическая информация, указывающая на зависимость стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения от наличия подъездных путей с твердым покрытием. В данном случае, **введение корректировки не требуется**

10) **Корректировка на наличие орошения**

Диапазоны значений ценообразующих факторов и их влияние на стоимость земельного участка приведены в Разделе 6.2.2. Все рассматриваемые земельные участки не имеют системы орошения, **введение корректировки не требуется.**

11) **Корректировка на конфигурацию участка**

Диапазоны значений ценообразующих факторов и их влияние на стоимость земельного участка приведены в Разделе 6.2.2. Все рассматриваемые земельные участки удобны для механизированной обработки, **введение корректировки не требуется.**

12) **Корректировка на наличие осушения**

Диапазоны значений ценообразующих факторов и их влияние на стоимость земельного участка приведены в Разделе 6.2.2. Все рассматриваемые земельные участки участвуют в сельскохозяйственном производстве, **введение корректировки не требуется.**

По остальным факторам объекты-аналоги сопоставимы с объектами оценки, корректировки не требуются.

После введения всех корректировок был проведен анализ однородности выборки путем расчета коэффициента вариации по формуле:

$$V = \frac{\sigma}{a} \times 100\% \quad (1)$$

где V – коэффициент вариации, %;

σ – среднеквадратическое отклонение;

a – среднее арифметическое.

Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений.

Расчет рыночной стоимости 1 кв.м оцениваемых земельных участков приведен в Таблицах 6-8.

Таблица 6 – Расчет рыночной стоимости 1 кв.м объектов оценки площадью 10 - 30 га

№	Местоположение аналога	Цена, руб./кв.м.	Корр. на дату	Корр. на торг	Корр. на местопол ожение	Корр. на местоположен ие относительно пунктов хранения	Корр. на агроклимат. потенциал	Корр. на площадь
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Еткульский район, с.Каратабан, ТОО "Каратабанское"	2,69	1,00	0,87	1,00	1,00	1,00	1,00
2	Троицкий район, СХПП Карсинское	3,43	1,00	0,87	1,00	1,00	1,00	1,00
3	Еткульский район, на поле № 140 площадью 394,8 га в 1650 м. по направлению на юго-запад от ориентира с.Соколово	3,78	1,00	0,87	1,00	1,00	1,00	1,08
4	Троицкий район	2,21	1,00	0,87	1,00	1,00	1,00	1,00
5	Еткульский район, с.Белоусовское	2,86	1,00	0,87	1,00	1,00	1,00	1,00

Таблица 6 – Расчет рыночной стоимости 1 кв.м объектов оценки площадью 10 - 30 га (продолжение)

№	Местоположение аналога	Корр. на права	Корр. на ре- льеф	Корр. на подъезд- пути	Корр. на орошение	Корр. на конфигу- рацию	Корр. на осушение	Скорр. цена, руб./кв.м.
-	-	10	11	12	13	14	15	16
1	Еткульский район, с.Каратабан, ТОО "Каратабанское"	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	2,34
2	Троицкий район, СХПП Карсинское	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	2,98
3	Еткульский район, на поле № 140 площадью 394,8 га в 1650 м. по направлению на юго-запад от ориентира с.Соколово	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	3,55
4	Троицкий район	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,92
5	Еткульский район, с.Белоусовское	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	2,49
-	Среднее							2,66
-	Коэффициент вариации							24%

Коэффициент вариации, рассчитанный по столбцу 16 Таблицы 6 составил 24%, что является допустимым значением и позволяет судить об однородности выборки и возможности ее применения при расчете стоимости объектов оценки.

Таблица 7 – Расчет рыночной стоимости 1 кв.м объектов оценки площадью 30 - 100 га

№	Местоположение аналога	Цена, руб./кв.м.	Корр. на дату	Корр. на торг	Корр. на местопол	Корр. на местоположен	Корр. на агроклимат.	Корр. на площадь
		3	4	5	6	7	8	9
1	2							
1	Еткульский район, с.Каратабан, ТОО "Каратабанское"	2,69	1,00	0,87	1,00	1,00	1,00	0,79
2	Троицкий район, СХПП Карсинское	3,43	1,00	0,87	1,00	1,00	1,00	0,79
3	Еткульский район, на поле № 140 площадью 394,8 га в 1650 м. по направлению на юго-запад от ориентира с.Соколово	3,78	1,00	0,87	1,00	1,00	1,00	0,86
4	Троицкий район	2,21	1,00	0,87	1,00	1,00	1,00	0,79
5	Еткульский район, с.Белоусовское	2,86	1,00	0,87	1,00	1,00	1,00	0,79

Таблица 7 – Расчет рыночной стоимости 1 кв.м объектов оценки площадью 30 - 100 га (продолжение)

№	Местоположение аналога	Корр. на права	Корр. на рельеф	Корр. на подъезд. пути	Корр. на орошение	Корр. на конфигурацию	Корр. на осушение	Скорр. цена, руб./кв.м.
		10	11	12	13	14	15	16
-	-							
1	Еткульский район, с.Каратабан, ТОО "Каратабанское"	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,85
2	Троицкий район, СХПП Карсинское	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	2,36
3	Еткульский район, на поле № 140 площадью 394,8 га в 1650 м. по направлению на юго-запад от ориентира с.Соколово	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	2,83
4	Троицкий район	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,52
5	Еткульский район, с.Белоусовское	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,97
-	Среднее							2,11
-	Коэффициент вариации							24%

Коэффициент вариации, рассчитанный по столбцу 16 Таблицы 7 составил 24%, что является допустимым значение и позволяет судить об однородности выборки и возможности ее применения при расчете стоимости объектов оценки.

Таблица 8 – Расчет рыночной стоимости 1 кв.м объектов оценки площадью более 100 га

№	Местоположение аналога	Цена, руб./кв.м.	Корр. на дату	Корр. на торг	Корр. на местопол ожение	Корр. на местоположен ие относительно пунктов хранения	Корр. на агроклимат. потенциал	Корр. на площадь
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Еткульский район, с.Каратабан, ТОО "Каратабанское"	2,69	1,00	0,87	1,00	1,00	1,00	0,74
2	Троицкий район, СХПП Карсинское	3,43	1,00	0,87	1,00	1,00	1,00	0,74
3	Еткульский район, на поле № 140 площадью 394,8 га в 1650 м. по направлению на юго-запад от ориентира с.Соколово	3,78	1,00	0,87	1,00	1,00	1,00	0,81
4	Троицкий район	2,21	1,00	0,87	1,00	1,00	1,00	0,74
5	Еткульский район, с.Белоусовское	2,86	1,00	0,87	1,00	1,00	1,00	0,74

Таблица 8 – Расчет рыночной стоимости 1 кв.м объектов оценки площадью более 100 га (продолжение)

№	Местоположение аналога	Корр. на права	Корр. на ре- льеф	Корр. на подъезд. пути	Корр. на орошение	Корр. на конфигу- рацию	Корр. на осушение	Скорр. цена, руб./кв.м.
-	-	10	11	12	13	14	15	16
1	Еткульский район, с.Каратабан, ТОО "Каратабанское"	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,73
2	Троицкий район, СХПП Карсинское	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	2,21
3	Еткульский район, на поле № 140 площадью 394,8 га в 1650 м. по направлению на юго-запад от ориентира с.Соколово	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	2,66
4	Троицкий район	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,42
5	Еткульский район, с.Белоусовское	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,84
-	Среднее							1,97
-	Коэффициент вариации							24%

Коэффициент вариации, рассчитанный по столбцу 16 Таблицы 8 составил 24%, что является допустимым значение и позволяет судить об однородности выборки и возможности ее применения при расчете стоимости объектов оценки.

Таблица 19 – Расчет рыночной стоимости объектов оценки в рамках сравнительного подхода

№	Кадастровый номер	Площадь, кв.м	Диапазон площади	Рыночная стоимость 1 кв.м., руб.	Рыночная стоимость участка (округленно), руб.
1	74:21:0411003:53	4 765 082	30 - 100 га	2,11	10 054 000
2	74:21:0407001:39	4 925 212	30 - 100 га	2,11	10 392 000
3	74:21:0411002:40	10 237 074	Более 100 га	1,97	20 167 000
4	74:21:0408005:72	2 602 148	30 - 100 га	2,11	5 491 000
5	74:21:0409004:55	3 183 191	30 - 100 га	2,11	6 717 000
6	74:21:0103003:662	104 000	10 – 30 га	2,66	277 000
7	74:21:0217003:121	1 999 177	30 - 100 га	2,11	4 218 000
8	74:21:0217004:64	2 348 057	30 - 100 га	2,11	4 954 000
9	74:21:0409005:29	3 086 562	30 - 100 га	2,11	6 513 000

Таким образом, рыночная стоимость объектов оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода по состоянию на 24.02.2026г. округленно составляет:

№ п/п	Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.
1	Земельный участок, с кадастровым номером 74:21:0411003:53, площадью 4 765 082 кв.м, расположенный по адресу: Челябинская область, р-н. Увельский	10 054 000 (Десять миллионов пятьдесят четыре тысячи рублей) рублей
2	Земельный участок, с кадастровым номером 74:21:0407001:39, площадью 4 925 212 кв.м, расположенный по адресу: Челябинская область, р-н. Увельский, д. Большое Шумаково	10 392 000 (Десять миллионов триста девяносто две тысячи) рублей
3	Земельный участок, с кадастровым номером 74:21:0411002:40, площадью 10 237 074 кв.м, расположенный по адресу: Челябинская область, р-н. Увельский	20 167 000 (Двадцать миллионов сто шестьдесят семь тысяч) рублей
4	Земельный участок, с кадастровым номером 74:21:0408005:72, площадью 2 602 148 кв.м, расположенный по адресу: Челябинская область, р-н. Увельский	5 491 000 (Пять миллионов четыреста девяносто одна тысяча) рублей
5	Земельный участок, с кадастровым номером 74:21:0409004:55, площадью 3 183 191 кв.м, расположенный по адресу: Челябинская область, р-н. Увельский, д. Большое Шумаково	6 717 000 (Шесть миллионов семьсот семнадцать тысяч) рублей
6	Земельный участок, с кадастровым номером 74:21:0103003:662, площадью 104 000 кв.м, расположенный по адресу: Челябинская область, р-н Увельский, с. Красносельское. Участок находится примерно в 4,0 км на северо-запад от с.Красносельское	277 000 (Двести семьдесят семь тысяч) рублей
7	Земельный участок, с кадастровым номером 74:21:0217003:121, площадью 1 999 177 кв.м, расположенный по адресу: Челябинская область, р-н. Увельский	4 218 000 (Четыре миллиона двести восемнадцать тысяч) рублей
8	Земельный участок, с кадастровым номером 74:21:0217004:64, площадью 2 348 057 кв.м, расположенный по адресу: Челябинская область, р-н. Увельский	4 954 000 (Четыре миллиона девятьсот пятьдесят четыре тысячи) рублей
9	Земельный участок, с кадастровым номером 74:21:0409005:29, площадью 3 086 562 кв.м, расположенный по адресу: Челябинская область, р-н. Увельский	6 513 000 (Шесть миллионов пятьсот тринадцать тысяч) рублей

РАЗДЕЛ 9. СОГЛАСОВАНИЕ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ

Целью согласования результатов использования методов в рамках трех традиционных подходов к оценке является определение преимуществ и недостатков каждого из них и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки.

Так как в рамках затратного и доходного подхода стоимость объектов оценки не определялась, оценщиком были присвоены следующие веса:

Затратный подход	0
Сравнительный подход	1
Доходный подход	0

Итоговая рыночная стоимость объектов оценки составляет 1,97 – 2,66 руб за 1 кв.м. Полученные результаты соответствуют рыночным данным.

Таким образом, рыночная стоимость объектов оценки, рассчитанная по состоянию на 24.02.2026г. составляет:

№ п/п	Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.
1	Земельный участок, с кадастровым номером 74:21:0411003:53, площадью 4 765 082 кв.м, расположенный по адресу: Челябинская область, р-н. Увельский	10 054 000 (Десять миллионов пятьдесят четыре тысячи рублей) рублей
2	Земельный участок, с кадастровым номером 74:21:0407001:39, площадью 4 925 212 кв.м, расположенный по адресу: Челябинская область, р-н. Увельский, д. Большое Шумаково	10 392 000 (Десять миллионов триста девяносто две тысячи) рублей
3	Земельный участок, с кадастровым номером 74:21:0411002:40, площадью 10 237 074 кв.м, расположенный по адресу: Челябинская область, р-н. Увельский	20 167 000 (Двадцать миллионов сто шестьдесят семь тысяч) рублей
4	Земельный участок, с кадастровым номером 74:21:0408005:72, площадью 2 602 148 кв.м, расположенный по адресу: Челябинская область, р-н. Увельский	5 491 000 (Пять миллионов четыреста девяносто одна тысяча) рублей
5	Земельный участок, с кадастровым номером 74:21:0409004:55, площадью 3 183 191 кв.м, расположенный по адресу: Челябинская область, р-н. Увельский, д. Большое Шумаково	6.717 000 (Шесть миллионов семьсот семнадцать тысяч) рублей
6	Земельный участок, с кадастровым номером 74:21:0103003:662, площадью 104 000 кв.м, расположенный по адресу: Челябинская область, р-н Увельский, с. Красносельское. Участок находится примерно в 4,0 км на северо-запад от с.Красносельское	277 000 (Двести семьдесят семь тысяч) рублей
7	Земельный участок, с кадастровым номером 74:21:0217003:121, площадью 1 999 177 кв.м, расположенный по адресу: Челябинская область, р-н. Увельский	4 218 000 (Четыре миллиона двести восемнадцать тысяч) рублей
8	Земельный участок, с кадастровым номером 74:21:0217004:64, площадью 2 348 057 кв.м, расположенный по адресу: Челябинская область, р-н. Увельский	4 954 000 (Четыре миллиона девятьсот пятьдесят четыре тысячи) рублей
9	Земельный участок, с кадастровым номером 74:21:0409005:29, площадью 3 086 562 кв.м, расположенный по адресу: Челябинская область, р-н. Увельский	6 513 000 (Шесть миллионов пятьсот тринадцать тысяч) рублей

РАЗДЕЛ 10. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА

В отношении объектов оценки Оценщик не имеет вещных или обязательственных прав вне договора.

Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком Оценщика.

Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность Оценщика, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объектов оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объектов оценки.

Размер оплаты Оценщику за проведение оценки объектов оценки не зависит от итоговой величины стоимости объектов оценки.

Юридическое лицо не имеет имущественного интереса в объектах оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика, а также в иных случаях, установленных законодательством Российской Федерации.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

Документы, предоставленные Заказчиком:

Сведения об объекте недвижимости от 16.12.2025г. №КУВИ-001/2025-227594602
Сведения об объекте недвижимости от 16.12.2025г. №КУВИ-001/2025-227581267
Сведения об объекте недвижимости от 16.12.2025г. №КУВИ-001/2025-227590684
Сведения об объекте недвижимости от 16.12.2025г. №КУВИ-001/2025-227583073
Сведения об объекте недвижимости от 16.12.2025г. №КУВИ-001/2025-227584796
Сведения об объекте недвижимости от 16.12.2025г. №КУВИ-001/2025-227579125
Сведения об объекте недвижимости от 16.12.2025г. №КУВИ-001/2025-227581482
Сведения об объекте недвижимости от 16.12.2025г. №КУВИ-001/2025-227581246
Сведения об объекте недвижимости от 16.12.2025г. №КУВИ-001/2025-227587712
Справка от 02.02.2026г.

Нормативно-правовые документы:

1. Земельный кодекс Российской Федерации.
2. Гражданский Кодекс Российской Федерации. Части I и II.
3. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ
4. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200;
5. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200;
6. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
7. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
8. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
9. Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014г. №611.
10. Стандарты и Правила Ассоциации СРОО «СВОД», утвержденные Решением Совета в действующей редакции.

Научная и справочная литература:

1. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 6 марта 2002 года №568-р;
2. «Методические рекомендации по оценке стоимости земли» д.э.н., профессор Медведева О.Е. Методика утверждена и введена в действие Методическим советом АНО «Союзэкспертиза» ТПП РФ, Протокол № 1 от 12 ноября 2004 года;
3. Грязнова А.Г., Федотова М.А., Артеменков И.Л. и др. Оценка недвижимости. Учебное издание; - М.: Финансы и статистика, 2002г.;
4. Оценка рыночной стоимости недвижимости, Рутгайзер В.М., Белокрыс А.М., Склярова Е.М. и др. - М.: Дело, 1998 г.;
5. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. – СПб.: СПбГТУ, 1999;
6. С.В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. – 432 с.;
7. Справочник оценщика недвижимости-2025. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. под ред. Л.А. Лейфера, 2025г. г.Нижний Новгород.

Источники сети Интернет:

1. www.avito.ru,
2. <https://statrelt.ru/>
3. <https://economy.gov.ru>,
4. <https://mineconom.gov74.ru/>,
5. <https://2gis.ru/chelyabinsk>,
6. nspd.gov.ru.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1: ИСХОДНЫЕ ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ

Отчет сформирован сервисом Конструктор. Недействительность отозвано заявления из ЕГРН,
 поскольку справочный характер и не является официальной выпиской
 Отчет об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок					Рядом 1 Лист
информация об объекте недвижимости					
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 5	Всего листов объекта: 27		
16.12.2025г. № КУБН-0012025-227-094602					
Кадастровый номер:	74-21-04/11003-53				
Номер кадастрового квартала:	74-21-04/11003				
Дата прекращения кадастрового номера:	23.04.2009				
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	74-21-00/000/154				
Местонахождение:	Местонахождение установлено относительно ориентира, расположенного на территории участка Ориентир с Мамае Пушкыно. Участок находится примерно в 450 м, по направлению на юг от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Челябинская область, р-н Увельский.				
Площадь:	4765082 кв. м				
Кадастровая стоимость, руб.:	11 483847 62				
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют				
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют				
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют				
Кадастровые тождества:	Земли сельскохозяйственного назначения				
Виды разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного производства				
Сведения о кадастровом инвентаре:	Дата завершения кадастровых работ: 13.04.2009				
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют				
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, исторического поселения:	данные отсутствуют				

Отчет об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов в разделе 2. 2	Всего разделов: 5	Всего листов раздела: 27
16.12.2025г. № КУИИ-001/2025-22754662		74:21/0411003/53	
Квартальный номер:			
1	Правообладатель (правообладатели)	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Центр психосоциальной помощи - Архангел", ИНН: 7423012592
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 74:21/0411003/53-74/141/2020-2 30.12.2020 13:39:50
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Отчуждение права и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в жилищном строительстве:	не зарегистрировано	
6	Знакение в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
8	Сведения о заложенности в отношении предмета заложенного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решений об взыскании объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правоприменения и сведения о наличии покупилиных, но не рассмотренных заявлений о предоставлении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

Отчет сформирован сервисом Контуры.Недвижимость согласно записям из ЕГРН,
имеет справочный характер и не является официальной выпиской
Отчет об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок				
вход объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 3	Всего листов отчета: 18	
16.12.2025г. № КУПН4001/2025.227581267				
Кадастровый номер:	74-21-0407001-39			
Номер кадастрового квартала:	74-21-0407001			
Дата присвоения кадастрового номера:	16.02.2009			
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	74-21-0006000-147			
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Бельское Шумяков. Участок находится примерно в 300 м, по направлению на юго-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Челябинская область, р-н. Увельский, д. Бельское Шумяково.			
Площадь:	4925213 ± 8,777			
Кадастровая стоимость, руб.:	16351703,84			
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют			
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют			
Кадастровые номера обремененных объектов недвижимости:	данные отсутствуют			
Кадастровая земель:	Земли сельскохозяйственного назначения			
Виды разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного производства			
Сведения о кадастровом истреблении:	Дата завершения кадастровых работ: 15.01.2009			
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют			
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют			

Раздел 1 Лист 1

Отчет об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2. 2	Всего разделов 8	Всего листов раздела 18
16.12.2025г. № КУНН-001/2025-22/581267	74.21.0407001.39		
Кадастровый номер:			
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Центр пищевой индустрии - Арманг", ИНН: 7423012592
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность. 74.21.0407001.39.74/141/2020-2 30.12.2020 13:52:25
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого являющегося согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявления в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		данные отсутствуют
8	Сведения о возмещении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решений об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
11	Права третьих лиц и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о прекращении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют

Отчет сформирован сервисом Контур.Недвижимость согласно записям из ЕГРН,
носит справочный характер и не является официальной выпиской
Отчет об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
инд.объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов отчета: 22
16.12.2025г. № КУ61Н4001/2025-227590684			
Кадастровый номер:	74:21:00411002:40		
Номер кадастрового квартала:	74:21:00411002		
Дата присвоения кадастрового номера:	23.04.2009		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	74:21:0000000:154		
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка Ориентир с Малое Шумажно. Участок находится примерно в 3664 м, по направлению на юго-запад от ориентира.		
Площадь:	10237074 кв. м 1120		
Кадастровая стоимость, руб.:	23238157.98		
Кадастровые размеры расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые размеры объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые размеры образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения		
Вид разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного производства		
Сведения о кадастровом назначении:	Дата записи в кадастровых работ: 13.04.2009		
Сведения о лесах, водных объектах и объектах природных объектов, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, памятного сервитута:	данные отсутствуют		

Отчет об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
инд объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов учета: 22
16.12.2025г. № КУВН-401/2025-227590684			
Кадастровый номер: 74:21:0411002:40			
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Центр пищевой индустрии - Арханг", ИНН: 7423012592
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 74:21:0411002:40-74/141/2020-2 30.12.2020 14:58:28
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Завлечение в суд으로 порище права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
8	Сведения о владении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
9	Сведения о валиции решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
10	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
11	Правовитязани и сведения о валиции поступивших, но не рассмотренных заявлений о предоставлении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), отращении права или обременения объекта недвижимости, сделках и отращении объекта недвижимости:		отсутствуют

Отчет сформирован сервисом Контур.Недвижимость согласно записям из ЕПРН,
имеет справочный характер и не является официальной выпиской
Отчет об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок				Раздел 1 Лист 1	
вид объекта недвижимости					
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 5	Всего листов отчета: 12		
16.12.2025г. № КУБН/4001/2023-227583073					
Кадастровый номер:	74:21:0408005:72				
Номер кадастрового квартала:	74:21:0408005				
Дата присвоения кадастрового номера:	23.04.2009				
Район присвоенный государственной учетный номер:	74:21:0000000:154				
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир с. Малое Шумово. Участок находится примерно в 8908 м, по направлению на юго-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Челябинская область, р-н. Увельский.				
Площадь:	2662148 +/- 565				
Кадастровая стоимость, руб.:	718928,48				
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют				
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют				
Кадастровые номера образующих объектов недвижимости:	данные отсутствуют				
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения				
Виды разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного производства				
Сведения о кадастровом инвентаре:	дата завершения кадастровых работ: 13.04.2009				
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют				
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, объектного сервитута:	данные отсутствуют				

Отчет об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных лицах

Земельный участок				
инд. объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 2		Всего листов раздела 2: 2		Всего разделов: 5
Всего листов отчета: 12				
16.12.2025г. № КУВН-001/2025-227583073				
Кадестровый номер:		74:21:0400005:72		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Объекту с ограниченной ответственностью "Центр пищевой индустрии - Ариант", ИНН: 7423012592	
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют	
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 74:21:0400005:72-74/141/2020-2 30.12.2020 17:14:36	
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без возмездного и в силу закона сделки третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано	
5	Детонеры участка в долевом строительстве:		не зарегистрировано	
6	Зачисление в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		данные отсутствуют	
8	Сведения о возмещении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют	
11	Правовитязи и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), отграничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют	

Отчёт сформирован сервисом Контур.Недвижимость согласно данным из ЕПРН,
носит справочный характер и не является официальной выпиской
Отчёт об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 5	Всего листов отчета: 30
16.12.2025г. № КУИИ-001/2025-227584796			
Кадастровый номер: 74:21:0409004:55			
Номер кадастрового квартала: 74:21:0409004			
Дата присвоения кадастрового номера: 16.02.2009			
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Большое Шумково. Участок находится примерно в 3000 м., по направлению на юго-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Челябинская область, р-н. Увельский, д. Большое Шумково.		
Площадь:	31 831 91 кв. м 624		
Кадастровая стоимость, руб.:	9000430,53		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	74:21:0000000:2893		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образующих объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровая земля:	Земли сельскохозяйственного назначения		
Виды разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного производства		
Сведения о кадастровом виде:	данные отсутствуют		
Сведения о лесах, подпадающих в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют		

Отчет об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
Лист № 1 раздела 2		Всего листов раздела 2: 2	
Всего листов отчета: 30		Всего разделов: 5	
16.12.2025г. № КУВН-001/2025-227584796			
Кадастровый номер:		74:21:0409004:55	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Центр пищевой индустрии - Армагит", ИНН: 7423012592
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 74:21:0409004:55-74/141/2020-2 30.12.2020 13:03:39
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Отражение прав и обременение объекта недвижимости не зарегистрировано		данные отсутствуют
5	Договоры участия и долевого строительства:		данные отсутствуют
6	Заявления в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
8	Сведения о возмещении в отношении зарегистрированного права		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
11	Применительно к сведениям о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о предоставлении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), отращения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют

Отчет сформирован сервисом Контур.Недвижимость согласно записям из ЕГРН,
имеет справочный характер и не является официальной выпиской
Отчет об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок				Раздел 1 Лист 1	
вид объекта недвижимости					
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 5	Всего листов отчета: 7		
16.12.2025г. № КУВН-001/2025-227579135					
Кадастровый номер:	74:21:0103003862				
Номер кадастрового квартала:	74:21:0103003				
Дата присвоения кадастрового номера:	28.01.2016				
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют				
Местонахождение:	Челябинская область, р-н Увельский, с. Красносельское. Участок находится примерно в 4,0 км на северо-запад от с. Красносельское				
Площадь:	104000 +/- 2822				
Кадастровая стоимость, руб.:	572000				
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют				
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	74:21:0000000269				
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют				
Кадастровый земель:	Земли сельскохозяйственного назначения				
Виды разрешенного использования:	для размещения в аренду				
Сведения о кадастровом инженере:	Шелепко Ирина Васильевна, дата завершения кадастровых работ: 07.09.2015				
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют				
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют				
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, второй зоны:	данные отсутствуют				

Отчёт об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
инд. объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 5	Всего листов отчета: 7
16.12.2025г. № КУВН-001/2025-227579125			
Кадастровый номер: 74:21:0103003/662			
1	Правобладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Центр пищевой индустрии - Арманг", ИНН: 7423012592
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 74:21:0103003/662-74/141/2020-2 30.12.2020 10:02:04
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
5	Договоры участия и деловом стратегическ:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
8	Сведения о возращении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
11	Приморечия и сведения о наличии вступивших, но не рассмотренных заинтересованными государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделаны в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют

Отчёт сформирован сервисом Контуры.Недвижимость согласно записям из ЕПРН,
носит справочный характер и не является официальной выпиской
Отчёт об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок					Раздел 1 Лист
вид объекта недвижимости					
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 5	Всего листов отчета: 16		
16.12.2025г. № КУВН-001/2025-227581482					
Кадастровый номер:	74:21:0217003:121				
Номер кадастрового квартала:	74:21:0217003				
Дата присвоения кадастрового номера:	23.04.2009				
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	74:21:0000000:154				
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир с. Малое Шуманово. Участок находится примерно в 1806 м, по направлению на север от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Челябинская область, р-н. Увельский.				
Площадь:	1999177 кв.м. 495				
Кадастровая стоимость, руб.:	4818016.57	данные отсутствуют			
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют				
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют				
Кадастровые номера образующих объектов недвижимости:	данные отсутствуют				
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения				
Виды разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного производства				
Сведения о кадастровом листе:	дата завершения кадастровых работ: 13.04.2009				
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют				
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, федерального сервитута:	данные отсутствуют				

Отчет об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости		Всего листов отчета: 16	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 5	
16.12.2025г. № КУВН-0601/2025-227581482			
Кадастровый номер:		74:21:0217003:121	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Центр пищевой индустрии - Ариант", ИНН: 7423012592
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 74:21:0217003:121-74/141/2020-2 30.12.2020 10:37:44
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявления в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
8	Сведения о возращении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
11	Правоприменения и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о предоставлении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничении права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют

Отчет сформирован сервисом Контуры.Недвижимость согласно записям из ЕГРН,
носит справочный характер и не является официальной выпиской
Отчет об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 5	Всего листов отчета: 46
16.12.2023г. № КУВН-001/2023-227581246			
Кадастровый номер:	74:21:0217004 64		
Номер кадастрового квартала:	74:21:0217004		
Дата присвоения кадастрового номера:	23.04.2009		
Раннее присвоенный государственный учетный номер:	74:21:0000000:154		
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир с Малое Пузаново. Участок находится примерно в 4505 м, по направлению на северо-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Челябинская область, р-н. Увельский.		
Площадь:	2348057 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:	5658817.37		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровый земель:	Земли сельскохозяйственного назначения		
Виды разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного производства		
Сведения о кадастровом назначении:	данные отсутствуют		
Сведения о лесах, водных объектах и объектах природной среды, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют		

Отчет об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Лист № 1 раздела 2		Всего листов раздела 2: 2		Всего разделов: 5		Всего листов отчета: 46	
16.12.2025г. № КУВИ-0001/2025-227581246							
Кадастровый номер:		74:21:0217004:64					
Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
1.1.1. Общества с ограниченной ответственностью "Центр пищевой индустрии - Аршинг", ИНН: 7423012592							
1.1.1. данные отсутствуют							
2.1. Собственность 74:21:0217004:64-74/141/2020-2 30.12.2020 10:48:07							
3.1. данные отсутствуют							
не зарегистрировано							
не зарегистрировано							
данные отсутствуют							
данные отсутствуют							
данные отсутствуют							
данные отсутствуют							
данные отсутствуют							
отсутствуют							

Отчет сформирован сервисом Контур.Недвижимость согласно знаком из ЕГРН,
носит справочный характер и не является официальной выпиской
Отчет об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Ряд 1 Лист 1

Земельный участок			
инд объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов отчета: 15
16.12.2025г. № КУВН-001/2025-227587712			
Кадастровый номер:	74-21-0409005-29		
Номер кадастрового квартала:	74-21-0409005		
Дата присвоения кадастрового номера:	23.04.2009		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	74-21-0000000-154		
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир с Малое Шумяково. Участок находится примерно в 8202 м, по направлению на юго-запад от ориентира.		
Площадь:	Почтовый адрес ориентира: Челябинская область, р-н. Увельский.		
Кадастровая стоимость, руб.:	3086562 +/- 615		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	8734970.46		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых сформирован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образуемых объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения		
Виды разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного производства		
Сведения о кадастровом номере:	Дата завершения кадастровых работ: 13.04.2009		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют		

Отчет об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов отчетов: 15
16.12.2025г. № КУВИ-091/2025-227587712			
Кадастровый номер:			
74:21:0409005:29			
1	Правообладатель (принадлежность):	1.1	Объект с ограниченной ответственностью "Центр пищевой индустрии - Арктик", ИНН: 7423012592
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 74:21:0409005:29-74/141/2020-2 30.12.2020 10:22:31
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявления в судебном порядке права требования:		не зарегистрировано
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
8	Сведения о взыскании и отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
11	Правки/исправления и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничении права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют

02.02.2026

СПРАВКА

Балансовая стоимость земельных участков, принадлежащих ООО «ЦПИ-Ариант» на праве собственности:

Сведения о земельном участке	Стоимость, руб.
Земельный участок Увельский район с. Малое Шумаково 4765082 кв.м 74:21:0411003:53	4 300 000,00
Земельный участок Увельский район д. Большое Шумаково 4925212 кв.м 74:21:0407001:39	4 445 000,00
Земельный участок Увельский район Малое Шумаково 10237074 кв.м 74:21:0411002:40	9 245 000,00
Земельный участок Увельский район с. Малое Шумаково 2602148 кв.м 74:21:0408005:72	2 350 000,00
Земельный участок Увельский район с. Большое Шумаково 3183191 кв.м 74:21:0409004:55	2 875 000,00
Земельный участок Увельский район с. Красносельское 104000 кв.м 74:21:0103003:662	93 300,00
Земельный участок Увельский район с. Малое Шумаково 1999177 кв.м 74:21:0217003:121	1 805 000,00
Земельный участок Увельский район с. Малое Шумаково 2348057 кв.м 74:21:0217004:64	2 120 000,00
Земельный участок Увельский район с. Малое Шумаково 3086562 кв.м 74:21:0409005:29	2 785 000,00

Управляющий директор



Давыдов Д. А.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2: ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В РАСЧЕТАХ

Об участке
Площадь: 3200 кв.м. Расстояние до центра города: 15 км

1209 600 Р
370 кв.м. в ипотеку
В ипотеку от 21 111 руб.
Посмотреть график

Расположение
Челябинская обл., Емелинский р-н, Солонихинское сельское поселение, с. Солониха

Описание
Продается участок сельскохозяйственного назначения. Расположен вдоль дороги, заезд на участок с дороги общего пользования. Пашни, ровный, правильной формы. Пашня фактически используется под пашню. Договор на использование нет. Торговаться можно по росту популя. ПРОШЛИ ПО ТЕКУЩЕЙ ЦЕНЕ И НОВОЙ СТОИМОСТИ.

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

Откладывать ипотеку Откладывать

Стоимость участка: 1209 600 Р
Стоимость дома: 3 000 000 Р

Первоначальный взнос: 1 209 600 Р
Срок кредита: 30% 20 лет

2 программы от банков

Для IT
Сумма от 21 111 руб. в мес.
Срок от 5% До 60 000 Р

Базовая
Сумма от 54 722 руб. в мес.
Срок от 22% До 94 185 Р

Семейная
Начиная на ипотеку. Поддержка ипотеки от 10

Скрыть предложение Показать детали ипотеки

Об участке
Площадь: 1360 кв.м. Расстояние до центра города: 36 км

300 000 Р
321 кв.м. в ипотеку

Расположение
Челябинская обл., Троицкий р-н, Косовское сельское поселение

Описание
Продается земельный участок площадью 13,6 га (136 соток) под сельскохозяйственным использованием.
Отличный вариант для развития Вашего дела!

Продавец ищет покупателя земельного участка сельскохозяйственного назначения площадью 13,6 га (136 000 кв.м.) с кадастровым номером 76-20-0040401-06, расположенный в 6,2 км от поселка Целинный Троицкого района Челябинской области.

Идеальное место для:

- Развития собственного фермерского хозяйства
- Выращивания сельскохозяйственных культур
- Разведения скота
- Других сельскохозяйственных нужд

Преимущества участка:

- Большая площадь: 13,6 га – достаточно места для реализации Вашего проекта.
- Расположение: Удобное расположение: в 6,2 км от поселка Целинный.
- Категория земель: Земля сельскохозяйственного назначения – возможность использования для сельскохозяйственной деятельности.
- Собственность: Продава от собственника – никаких посредников!
- Возможен торг!

Не упустите шанс приобрести ценный земельный участок!

Заинте лично онлайн для уточнения деталей и обсуждения цены!

Дополнительная информация:

- Паспортный о рельефе, инфраструктуре и других характеристиках участка по запросу.
- Возможна помощь в оформлении документов.

ПРИЛОЖЕНИЕ 3: ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЕ ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА



**АССОЦИАЦИЯ САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
«СВОБОДНЫЙ ОЦЕНОЧНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ»**

Включена в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков «20» мая 2013 года за № 0014

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Дата включения в реестр
«17» июля 2015 г.

Регистрационный номер
688

**Настоящим подтверждается, что
БУЛАЕВА
ЕКАТЕРИНА ВАЛЕРЬЕВНА
ИНН 740705591082**

является членом Ассоциации саморегулируемой организации
оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» и имеет право
осуществлять оценочную деятельность на территории Российской
Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной
деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.

Президент
Ассоциации СРОО «СВОД»



Дата выдачи свидетельства
«08» октября 2025 г.

С информацией о статусе членства в Ассоциации СРОО «СВОД»
можно ознакомиться на официальном сайте: www.srosvod.ru





СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЗАКЛЮЧЕНИИ БРАКА

Булаев

(фамилия)

Валерий Сергеевич

(имя, отчество (при наличии))

Российская Федерация

(гражданство)

" 20 " июня 1976 г.

(дата рождения)

русский

(национальность)

Челябинская область, г. Карабан

(место рождения)

и

Мулярчик

(фамилия)

Екатерина Валерьевна

(имя, отчество (при наличии))

Российская Федерация

(гражданство)

" 4 " апреля 1987 г.

(дата рождения)

русская

(национальность)

Хабаровский край, Амурский район, п. Эльбан

(место рождения)

заклучили брак

9 сентября 2025 г.

(число, месяц, год)

о чем 2025 года сентября месяца 9 числа
составлена запись акта о заключении брака № 120259740003600090001

После заключения брака присвоены фамилии:

мужу

Булаев

жене

Булаева

Место государственной регистрации 97400036 Отдел ЗАГС администрации
(код и наименование органа, которым

Еткульского муниципального района Челябинской области
произведена государственная регистрация акта гражданского состояния)

Место выдачи свидетельства 97400036 Отдел ЗАГС администрации
(код и наименование органа, которым выдано

Еткульского муниципального района Челябинской области
свидетельство о государственной регистрации акта гражданского состояния)



Дата выдачи " 9 " сентября 2025 г.

Руководитель

(уполномоченный работник)

Н.Ф. Старкова

Ш-ИВ М 628947

Формы, ИГР, Москва, 2024, - 8л.

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Федеральное государственное

бюджетное образовательное учреждение

высшего профессионального образования

«Южно-Уральский государственный университет»

(национальный исследовательский университет)

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПОДГОТОВКЕ

140000033978

Документ о квалификации

Регистрационный номер

№ 80-120-15-537

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

Мулярчик Екатерина Валерьевна

в период **с 15 сентября 2014 по 27 мая 2015г.**

прошел(а) профессиональную подготовку по дополнительной профессиональной программе

«Оценка стоимости предприятия(бизнеса)»

в объеме **1002 часа, в том числе аудиторных 802 часа**

Решением от **27.05.2015 года**

Диплом представляет право на участие профессиональной деятельности
в сфере

оценки стоимости предприятия (бизнеса)



Председатель комиссии
Рубодителю

[Handwritten signature]

г. Челябинск

Страховая Акционерная Компания

ЭНЕРГОГАРАНТ

Челябинский филиал

ПОЛИС N 261900-035-000001

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

Страхователь: Булаева Екатерина Валерьевна
Адрес: 454014, г. Челябинск, ул. Молодогвардейцев, д.10Б, кв.10
Паспорт: серия 7525 № 469060
Выдан: ГУ МВД России по Челябинской области

Диплом о профессиональном образовании: № 80-120-15-537
Выдан (кем): ФГБОУ ВПО «Южно-Уральский государственный университет»

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.
Требование о возмещении ущерба (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течении сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

Выгодоприобретатели: заказчик по договору на проведение оценки и/или третьи лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении последней оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	Страховой тариф, %	Страховая премия, руб.
3 000 000,00	0,1%	3 000,00

Порядок и сроки уплаты страховой премии: единовременно, в течении 3 банковских дней с момента подписания договора.

Форма уплаты страховой премии: путем перечисления денежных средств на р/сч



Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора N 261900-035-000001 от 13.01.2025 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

Настоящий Полис действует с «15» января 2026 г. по «14» января 2027 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 261900-035-000001 от 13.01.2025 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
 М.П. /Машинистова Е.В./	 /Булаева Е.В./

Дата выдачи полиса: 13.01.2025 г.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 044456-1

« 27 » сентября 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Мулярчик Екатерине Валерьевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 27 » сентября 20 24 г. № 373

Директор


А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 27 » сентября 20 27 г.

АО «Федеральный ресурсный центр», Москва, 2021 г. - 4 л. Т2 № 679



28288888

ПОЛИС-ОФЕРТА (ДОГОВОР) СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № 8191R/776/50017/25

Дата направления Полиса-оферты Страхователю «21» марта 2025 г.

Страховщик	АО "АльфаСтрахование" Россия, 115280, г. Москва, инт.тер. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Ливадийский, д. 15, помещ. 2/15 ИНН 7713055694 КПП 772501001 Расчетный счет: 40701810991850000371 в АО "АЛЬФА-БАНК" Корр. счет: 30101610300000000553 БИК: 044525593 Лицензия ОИ №2239 от "16" сентября 2024 г.
Страхователь	ЮУТПП: ЮЖНО-УРАЛЬСКАЯ ТОРГОВО-ПРОМЫШЛЕННАЯ ПАЛАТА 454080, ЧЕЛЯБИМСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г.ЧЕЛЯБИНСК, УЛ СОНИ КРИВОЙ, Д. 56 ИНН: 7451016239 КПП: 745301001 ОГРН: 1027400000549
Настоящим Страховщик предлагает Страхователю заключить Договор страхования на условиях, изложенных в настоящем Полисе-оферте и с Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков, утвержденные Страховщиком «02» ноября 2015 г.), которые являются неотъемлемой частью договора страхования. Правила страхования размещены на сайте Страховщика в сети интернет http://www.alphastrahovanie.ru/press/2047244.htm?cid=1307151588&doc=2504455649.pdf	
Договор заключается путем направления Страховщиком Страхователю настоящего Полиса-оферты на электронную почту Страхователя, указанную в настоящем Полисе-оферте, или доставкой на почтовый адрес Страхователя. Согласно Страхователю заключить Договор на предложенных Страховщиком условиях подтверждается акцептом Страхователем Полиса-оферты. При этом акцептом настоящего Полиса-оферты (согласием на заключение договора страхования) считается оплата Страхователем страховой премии в порядке и сроки, указанные в настоящем Полисе-оферте. При неуплате страховой премии в установленный срок, настоящая оферта перестает действовать. Если страховая премия будет уплачена Страхователем после указанного срока, Договор страхования считается незаключенным, а оплаченная премия подлежит возврату в течение 10 (десяти) рабочих дней.	
Осуществляя акцепт (оплачивая страховую премию) Страхователь: * подтверждает достоверность данных, указанных в разделе Страхователя; * подтверждает отсутствие известных и запланированных событий в соответствии с «Оговоркой об отсутствии известных и запланированных событий»; * подтверждает, что ознакомлен и согласен со всеми условиями настоящего Полиса-оферты, Правил страхования; * согласен с использованием Страховщиком факсимильного воспроизведения подписи и печати Страховщика; Страхователь вправе получить дубликат настоящего Договора, заверенный подписью и печатью Страховщика; * дает согласие на Обработку персональных данных в соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте.	
Период страхования	С «24» апреля 2025 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для акцепта настоящего Полиса-оферты, по «23» апреля 2026 г. (Период страхования)
Страховая сумма	100 000 000,00 (Сто миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.
Лимит ответственности	По всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователь - 10% от страховой суммы, указанной в разделе Страховая сумма настоящего Полиса-оферты.
Страховая премия	21 700,00 (Двадцать одна тысяча семьсот и 00/100) рублей Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «24» апреля 2025 г.
Франшиза	Не установлена.
Страховой случай	В соответствии с условиями страхования по Полису-оферте
Территория страхования	Российская Федерация. При этом под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред Выгодоприобретателям.

Страховщик: АО "АльфаСтрахование"
Заместитель генерального директора Директор по корпоративному страхованию
Алпатова Ирина Анатольевна



Контактная и справочная информация
*0800 – Бесплатно для абонентов Емлайн, МТС, Мегафон, Теле2, Тинькофф мобиль
8 800 333 0 595 – Бесплатно для звонков по РФ
8 495 788 08 88 – для звонков из Москвы и МО
115280, г. Москва, инт.тер. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Ливадийский, д. 15, помещ. 2/15



Правила страхования оценщиков





СОЮЗ «ЮЖНО-УРАЛЬСКАЯ ТОРГОВО-ПРОМЫШЛЕННАЯ ПАЛАТА»

Пронумеровано, прошнуровано, скреплено печатью

на 48 листах

Зам. начальника отдела оценки

Н.Г. Харфенц

