

Утверждаю

ООО «Центр Судебной Экспертизы»

Шуховцев К. В.



27 марта 2023 г.

**Основные факты и выводы**

Описание объекта оценки	Вид права, тип объекта	Общая площадь, кв.м.	Категория	Разрешенное использование	Кадастровый номер	
	1/2 доля в праве общей долевой собственности на земельный участок	1 000,0	Земли населенных пунктов	под индивидуальное жилищное строительство	30:04:020103:9406	
	Наличие обременений, Характер обременений отсутствуют					
Адрес объекта оценки	Астраханская область, Икрянинский муниципальный район, городское поселение рабочий поселок Ильинка, Ильинка рабочий поселок, А.Сергеева улица, земельный участок № 91					
Цель оценки	Определение рыночной стоимости имущества					
Заказчик оценки	Шелестов Дмитрий Юрьевич ИНН 745215858804, СНИЛС 16125415433, рег. номер 21408, член Ассоциации СОАУ "Меркурий" (ОГРН 1037710023108, ИНН 7710458616, место нахождения: 125047, Российская Федерация, г. Москва, ул. 4-я Тверская Ямская, д. 2/11, стр. 2). Адрес: г. Челябинск, ул. 40 лет Победы, д. 5, а/я 9561					
Исполнитель оценки	Форма	Наименование	Место нахождения, контактная информация	ОГРН, дата присвоения ОГРН		
	ООО	«Центр Судебной Экспертизы»	г. Челябинск, ул. Яблочкина, д. 3, пом. 1, каб. 2 60л.: 8 800 550 10 92	1117447014354 от «22» сентября 2011 г.		
Сведения об оценщиках, выполнивших оценку	Стаж работы (лет)	Номер в реестре членов СРО	Краткое наименование СРО	Реквизиты документов оценщика		
				о членстве в СРО	полиса обязательного страхования гражданской ответственности	о получении профессиональных знаний
Шуховцев Кирилл Вячеславович	с 01.02.2016г.	1538	Ассоциация «МСО»	Свидетельство от 20.12.2022г. Ассоциация "Межрегиональный союз оценщиков"	ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ», страховой полис № 221900-035-000022, страховая сумма: 5 000 000 рублей, дата выдачи: 25.11.2022г., срок действия полиса: с 01.12.2022г. по 30.11.2023г.	Диплом о проф. переподготовке 743100168174 от 08.10.2020г., выдан ФГБОУ ВО "Челябинский государственный университет"; Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 034548-1 от 11.11.2022г.

Даты	Осмotra объекта	Оценки	Составления заключения
	Осмотр не производился	27.03.2023г.	27.03.2023г.
Результаты расчеты рыночной стоимости при применении	Сравнительного подхода (в рублях)	Доходного подхода (в рублях)	Затратного подхода (в рублях)
	180 600,00	не применялся	не применялся
<b>Итоговое значение стоимости*</b>	<b>Рыночная стоимость 1/2 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок</b>		
	<b>180 600,00 (Сто восемьдесят тысяч шестьсот) рублей, без учета НДС</b>		

\*Оценка выполнена при допущении, что рассматриваемый земельный участок свободен от застройки.

При наличии строений стоимость будет действительна, лишь при реализации земельного участка со строениями, как единого неделимого объекта недвижимости, так как в соответствии со ст.552 ГК РФ по договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования.

Оценщик

**Шуховцев Кирилл Вячеславович**

Директор

**Шуховцев Кирилл Вячеславович**

М.П.



Таблица 1 – Расчет стоимости земельного участка

<i>Элемент сравнения</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог 1</i>	<i>Аналог 2</i>	<i>Аналог 3</i>
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/ilinka/zemelnye_uchastki/uchastok_14_sot_izhs_18417">https://www.avito.ru/ilinka/zemelnye_uchastki/uchastok_14_sot_izhs_18417</a>	<a href="https://www.avito.ru/ilinka/zemelnye_uchastki/uchastok_12sot_izhs_281892">https://www.avito.ru/ilinka/zemelnye_uchastki/uchastok_12sot_izhs_281892</a>	<a href="https://www.avito.ru/ilinka/zemelnye_uchastki/uchastok_12sot_snt_dnp_274">https://www.avito.ru/ilinka/zemelnye_uchastki/uchastok_12sot_snt_dnp_274</a>
Цена продажи, руб.		41309	7635	3370947
Размер участка, кв.м.	1 000,00	500 000	500 000	500 000
Цена за кв.м.		1 400,00	1 200,00	1 200,00
Торг		357,14	416,67	416,67
Корректировка, %		предусмотрен	предусмотрен	предусмотрен
Скорректированная цена, руб./кв.м		-9	-9	-9
<i>Условия рынка (время предложения)</i>	27.03.2022г.	325,00	379,17	379,17
Корректировка, %		актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Скорректированная цена, руб./кв.м		0	0	0
<i>Вид права</i>	Собственность	325,00	379,17	379,17
Корректировка, %		Собственность	Собственность	Собственность
Скорректированная цена, руб./кв.м		0	0	0
<i>Местоположение</i>	Астраханская область, Икрянинский муниципальный район, городское поселение рабочий поселок Ильинка, Ильинка рабочий поселок, А.Сергеева улица, земельный участок № 91	325,00	379,17	379,17
Корректировка		Астраханская область, Икрянинский р-н, пос. Ильинка, Рабочая ул.	Астраханская область, Икрянинский р-н, рабочий пос. Ильинка	Астраханская область, Икрянинский р-н, рабочий пос. Ильинка
Скорректированная цена, руб./кв.м		0	0	0
<i>Площадь участка</i>	1 000,00	325,00	379,17	379,17
Корректировка, %		1 400	1 200	1 200
Скорректированная цена, руб./кв.м		1,000	1,000	1,000
<i>Назначение участка</i>	Земли сельскохозяйственного назначения, для индивидуального жилищного строительства	325,00	379,17	379,17
Корректировка, %		Земли сельскохозяйственного назначения, Для ведения садоводства	Земли сельскохозяйственного назначения, Для ведения садоводства	Земли сельскохозяйственного назначения, Для ведения садоводства
Скорректированная цена, руб./кв.м		0	0	0
<i>Дополнительные улучшения</i>	Имеется возможность проведения коммуникаций	325,00	379,17	379,17
Корректировка, %		Имеется возможность проведения коммуникаций	Имеется возможность проведения коммуникаций	Имеется возможность проведения коммуникаций
Скорректированная цена, руб./кв.м		0	0	0
<i>Физические характеристики</i>	Рельеф поверхности ровный	325,00	379,17	379,17
Корректировка, %		Рельеф поверхности ровный	Рельеф поверхности ровный	Рельеф поверхности ровный
Скорректированная цена, руб./кв.м		0	0	0
Количество корректировок		325,00	379,17	379,17
Весовой коэффициент		1	1	1
Значение, руб.		1/3	1/3	1/3
		108,333	126,389	126,389
<b>Рыночная стоимость права собственности на земельный участок, руб./кв.м</b>	<b>361</b>			
<b>Рыночная стоимость права собственности на земельный участок, руб.</b>	<b>361 100</b>			
<b>Рыночная стоимость 1/2 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок, руб.</b>	<b>180 600</b>			

## Копии используемой информации


https://www.avito.ru/ilinka/zemelnye\_uchastki/uchastok\_14\_sot\_izhs\_1841741309

Для бизнеса Помощь Каталоги

**Avito** Все категории Поиск по объявлениям

Ильинка · Недвижимость · Земельные участки · Купить · Поселений (ИЖС)

### Участок 14 сот. (ИЖС)



500 000 ₽  
35 714 ₽ за сотку  
или предложите свою цену

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Пользователь  
Частное лицо

### Об участке

Площадь: 14 сот.

### Расположение

Астраханская область, Икрянинский р-н, пос. Ильинка, Рабочая ул. [Показать карту](#)

### Описание

Категория земель : Земля населённых пунктов для индивидуального жилищного строительства.

Кадастровый номер : 30:04:020103:0109

Возможен торг. Можно поделить на 2 участка по 7 соток

№ 1841741309 · 18 марта в 02:57 · 1732 просмотра (+1 сегодня)



Все категории

Поиск по объявлениям

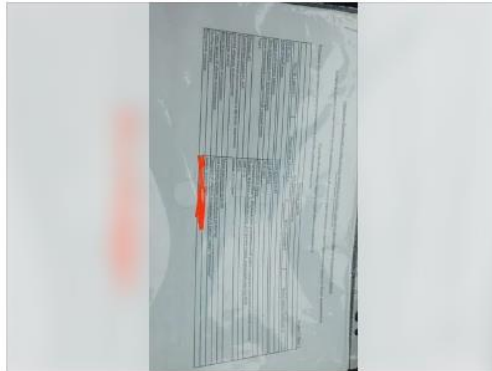
Ильинка · Недвижимость · Земельные участки · Купить · Поселений (ИЖС)

## Участок 12 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



500 000 Р

41 887 Р за сотку  
или предложите свою цену

Купить в рассрочку с кредиткой  
Тинькофф Плаatinum Подробнее

8 988 595-14-13

Написать сообщение

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь  
Частное лицо

Подписаться на продавца

### Об участке

Площадь: 12 сот.

Расстояние до центра города: 1 км

### Расположение

Астраханская область, Икрянинский р-н, рабочий пос. Ильинка [Показать карту](#)

### Описание

Продам земельный участок. Подходит как и для строительства, так и для ведения частного хозяйства. В посёлке есть все необходимое (магазины, школа, аптека). Подъездные пути хорошие, на большей части уложен асфальт. Улица жилая (уже есть дома), подвод коммуникаций будет прост. Все вопросы по телефону. Разумный торг уместен.

№ 2818927635 · 14 марта в 09:38 · 27 просмотров (+0 сегодня)

Пожаловаться



Все категории

Поиск по объявлениям

Ильинка - Земельные участки - Купить - Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

### Участок 12 сот. (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

500 000 ₽

41 667 ₽ за сотку  
или предложите свою цену

8 967 823-71-32

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

#### Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь

Частное лицо

Экологический вклад -5 кг CO<sub>2</sub>

Подписаться на продавца



#### Об участке

Площадь: 12 сот.

Расстояние до центра города: 1 км

#### Расположение

Астраханская область, Икрянинский р-н, рабочий пос. Ильинка

Показать карту

#### Описание

Продам участок 12 соток р.п. Ильинка ул. А.Сергеева земельный участок 58 кадастровый номер 30:04:020103:9388 по улице уже есть жилые дома. Весь сектор распланирован как жилой квартал. Участок находится в близи от трассы, межевание участка выполнено. В поселке есть школа детский сад, магазины, аптека, свой хлебзавод, Дом Культуры с действующим кинотеатром. Торг уместен! Рассмотрю обмен на автомобиль, равный по цене. Вопросы все по телефону.

№ 2743370947 · 8 марта в 18:27 · 53 просмотра (+2 сегодня)

Пожаловаться

Документы оценщика



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

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**

«20» декабря 2022 г.  
 Дата регистрации в реестре

№ 1538  
 Регистрационный номер в реестре

Оценщик:

**Шуховцев**  
**Кирилл Вячеславович**

ИНН 745309121244

является членом

Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков».  
 Имеет право на осуществление оценочной деятельности  
 на территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом  
 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия свидетельства по «31» декабря 2023 года.

Президент Ассоциации «МСО»



Т.В. Годенко

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

**Шуховцев Кирилл Вячеславович**

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)

**Институте повышения квалификации и переподготовки кадров  
по программе «Оценка стоимости предприятий (бизнеса)»  
с 07 октября 2019 года по 30 апреля 2020 года**

Решением от

**30 апреля 2020 года**

диплом предоставляет право  
на ведение профессиональной деятельности в сфере

**оценки стоимости предприятий (бизнеса)**

**МИНОБРАЗОВАНИЯ РОССИИ**  
Федеральное государственное бюджетное  
образовательное учреждение высшего образования  
**«Челябинский государственный университет»**

**ДИПЛОМ**

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

**743100168174**

Документ о квалификации

Регистрационный номер

**6223**

Города

**Челябинск**

Дата выдачи

**08 октября 2020**



Председатель комиссии

Руководитель

Секретарь



# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 034548-1

« 11 » ноября 2022 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан **Шуховцеву Кириллу Вячеславовичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 11 » ноября 2022 г. № 276

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 11 » ноября 2025 г.

**ПОЛИС N 221900-035-000022**  
**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

**Страхователь: Шуховцев Кирилл Вячеславович**  
Адрес: 454000, г. Челябинск, ул. Западная, д. 49  
Паспорт: 7512 № 064690  
Выдан: Отделом УФМС России по Челябинской области в Центральном р-не г. Челябинска, дата выдачи: 07.06.2012 г., код подразделения: 740-058

Диплом о профессиональной переподготовке № 743100168174  
Дата выдачи: 30.04.2020 г.  
Выдан (кем): ФГБОУ ВО «ЧелГУ»

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.

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

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


Страховая сумма, руб.	Страховой тариф, %	Страховая премия, руб.
5 000 000,00	0,08	4 000,00

Порядок и сроки уплаты страховой премии: одновременно, в течение 3 банковских дней с момента подписания договора.  
Форма уплаты страховой премии: путем перечисления денежных средств на р/счет.

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора N 221900-035-000022 от 25.11.2022 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

Настоящий Полис действует с «01» декабря 2022г. по «30» ноября 2023г.  
Настоящий Полис страхования вступает в силу в 00 часов дня, следующего за днем поступления страховой премии в полном размере на расчетный счет Страховщика.

Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:  
Договор N 221900-035-000022 от 25.11.2022 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
 /А.Р. Мамедова/ М.П.	 /К.В. Шуховцев/

Дата выдачи полиса: 25.11.2022 г.

**ПОЛИС N 221900-035-000017**  
**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,**  
**ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**

**Страхователь:** ООО «Центр Судебной Экспертизы»  
**Адрес:** г. Челябинск, ул. Яблочкина, д. 3, пом. 1, оф. 2  
**Банковские реквизиты:**  
ИНН 7447197991  
КПП 745101001  
ОКПО 30981700  
р/счет 40702810938130000049 в Филиал «Екатеринбургский» АО «Альфа-банк»  
к/счет 30101810100000000964  
БИК 046577964

**Объектом страхования** по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

**Страховым случаем** по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

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

Страховая сумма, руб.	Страховой тариф, %	Страховая премия, руб.
50 000 000,00	0,056	28 000,00

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

**Форма уплаты страховой премии:** путем перечисления денежных средств на р/счет.



Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора N 221900-035-000017 от «06» сентября 2022 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

**Настоящий Полис действует с «29» сентября 2022 г. по «28» сентября 2023 г.**

Настоящий Полис страхования вступает в силу в 00 часов дня, следующего за днем поступления страховой премии в полном размере на расчетный счет Страховщика.

**Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:**

Договор N 221900-035-000017 от «06» сентября 2022 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

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

Дата выдачи полиса: «06» сентября 2022 г.