

Утверждаю

ООО «Центр Судебной Экспертизы»

Шуховцев К. В.

11 июля 2023 г.

Основные факты и выводы

| | | | | | | |
|---|--|-----------------------------|--|---|--|---|
| Описание объекта оценки | Вид права, тип объекта | | Общая площадь, кв.м. | Категория | Разрешенное использование | Кадастровый номер |
| | право собственности на земельный участок | | 600,0 | Земли населенных пунктов | Обслуживание жилой застройки | 02:12:050401:463 |
| | Наличие обременений, Характер обременений отсутствуют | | | | | |
| Адрес объекта оценки | Республика Башкортостан, Бижбулякский муниципальный район, Сельское поселение Демский сельсовет, село Азнаево, улица Булата Имашева, земельный участок 27 б | | | | | |
| 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* | 11.07.2023г. |
| Результаты расчеты рыночной стоимости при применении | Сравнительного подхода (в рублях) | Доходного подхода (в рублях) | Затратного подхода (в рублях) |
| | 86 000,00 | не применялся | не применялся |
| Итоговое значение стоимости** | Рыночная стоимость права собственности на земельный участок | | |
| | 86 000,00 (Восемьдесят шесть тысяч) рублей, без учета НДС | | |

*Фотографии предоставлены Заказчиком

**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 | | https://www.avito.ru/bizhbulyak/zemelnye_uchastki/uchastok_137sot_izhs_2999263471 | https://www.avito.ru/kirgiz-miyaki/zemelnye_uchastki/uchastok_13sot_izhs_3130512096 | https://www.avito.ru/sterlibashevo/zemelnye_uchastki/uchastok_12sot_izhs_3048188997 |
| Цена продажи, руб. | | 190 000 | 200 000 | 180 000 |
| Размер участка, кв.м. | 600,00 | 1 370,00 | 1 300,00 | 1 192,00 |
| Цена за кв.м. | | 138,69 | 153,85 | 151,01 |
| Торг | | предусмотрен | не предусмотрен | предусмотрен |
| Корректировка, % | | -9 | -9 | -9 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м | | 126,20 | 140,00 | 137,42 |
| Условия рынка (время предложения) | 11.07.22023г. | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки |
| Корректировка, % | | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м | | 126,20 | 140,00 | 137,42 |
| Вид права | Собственность | Собственность | Собственность | Собственность |
| Корректировка, % | | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м | | 126,20 | 140,00 | 137,42 |
| Местоположение | Республика Башкортостан, Бижбулякский муниципальный район, Сельское поселение Демский сельсовет, село Азнаево, улица Булата Имашева, земельный участок 27 б | Республика Башкортостан, Бижбулякский р-н, Бижбулякский сельсовет, с. Бижбуляк, ул. Габдуллы Тукая | Республика Башкортостан, Миякинский р-н, с. Киргиз-Мияки, Сиреневая ул. | Республика Башкортостан, Стерлибашевский р-н |
| Корректировка, % | | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м | | 126,20 | 140,00 | 137,42 |
| Площадь участка | 600,00 | 1 370 | 1 300 | 1 192 |
| Корректировка, % | | 1,064 | 1,064 | 1,064 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м | | 134,28 | 148,96 | 146,21 |
| Назначение участка | Земли населенных пунктов, Обслуживание жилой застройки | Земли населенных пунктов, Обслуживание жилой застройки | Земли населенных пунктов, Обслуживание жилой застройки | Земли населенных пунктов, Обслуживание жилой застройки |
| Корректировка, % | | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м | | 134,28 | 148,96 | 146,21 |
| Дополнительные улучшения | Имеется возможность проведения коммуникаций | Имеется возможность проведения коммуникаций | Имеется возможность проведения коммуникаций | Имеется возможность проведения коммуникаций |
| Корректировка, % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м | | 134,28 | 148,96 | 146,21 |
| Физические характеристики | Рельеф поверхности ровный | Рельеф поверхности ровный | Рельеф поверхности ровный | Рельеф поверхности ровный |
| Корректировка, % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м | | 134,28 | 148,96 | 146,21 |
| Количество корректировок | | 2 | 2 | 2 |
| Весовой коэффициент | | 1/3 | 1/3 | 1/3 |
| Значение, руб. | | 44,760 | 49,653 | 48,737 |
| Стоимость земельного участка, руб./кв.м | 143 | | | |
| Стоимость земельного участка, руб. | 86 000 | | | |

Фотографии





Копии используемой информации

https://www.avito.ru/bizhbulyak/zemelnye_uchastki/uchastok_137sot_izhs_2999263471
[Главная](#) > [Недвижимость](#) > [Земельные участки](#) > [Купить](#) > [Поселений \(ИЖС\)](#)
Участок 13,7 сот. (ИЖС)
[Добавить в избранное](#) [Сравнить](#) [Добавить заметку](#)
**Об участке**

Площадь: 13,7 сот.

Расстояние до центра города: 3 км

Расположение

Республика Башкортостан, Бижбулякский р-н, Бижбулякский сельсовет, с. Бижбуляк, ул. Габдуллы Тукая

[Показать карту](#)
Описание

продается земельный участок 13,7 соток. на участке смонтирован забор из сетки рабицы, установлен туалет новый. Подведено электричество. Участок ровный, правильной формы. кадастровый номер 02:12:140103:524

Бижбуляк, ул. Габдуллы Тукая, 120.

Категория земель: Земли поселений (земли населенных пунктов) Малоэтажная жилая застройка (индивидуальное жилищное строительство; размещение дачных домов и садовых домов).

ЦЕНА ДЕЙСТВИТЕЛЬНА ОГРАНИЧЕННОЕ ВРЕМЯ, ПОКА ЦЕЛЬ МОЕЙ ПОКУПКИ АКТУАЛНА...

190 000 Р
 13 889 Р за сотку
или [предложите свою цену](#)

8 917 480-30-43

[Написать сообщение](#)
Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Ещё продаёте?](#)
[Торг уместен?](#)
[Когда можно посмотреть?](#)

Пользователь

Частное лицо

 Экологический вклад: -6040 кг CO₂
[Подписаться на продавца](#)

№ 2999263471 · 3 июля в 17:12 · 208 просмотров (+4 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Участок 13 сот. (ИЖС)

♥ Добавить в избранное ≡ Сравнить ➦ Добавить заметку

200 000 Р

15 385 Р за сотку
или [предложите свою цену](#)



8 987 020-36-19

[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Ещё продаёте?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Пользователь
Агентство
Завершено 115 объявлений

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
Салават

Об участке

Площадь: 13 сот.

Расстояние до центра города: 3 км

Расположение

Республика Башкортостан, Миякинский р-н, с. Киргиз-Мияки,
Сиреневая ул.

[Показать карту](#)

Описание

ПРОДАЕТСЯ ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК ПО АДРЕСУ: КИРГИЗ-МИЯКИ УЛИЦА
СИРЕНЕВАЯ ДОМ 2!!!!

-Площадь земельного участка- 13 соток.

-Участок ровный правильной формы.

-Район очень развит.

-Соседи приличные люди.

-Один взрослый собственник.

- По всем интересующим вопросам Вы можете уточнить по телефону. Документы в полном объёме готовы к сделке. Один взрослый собственник. Поможем взять ипотеку; оформим заявку. Отправим анкету на ИПОТЕКУ сразу в несколько банков для экономии вашего времени. И подберем выгодное ипотечное предложение. Обременения, долги, аресты, ограничения - ОТСУТСТВУЮТ! По вопросам приобретения и осмотра объекта звонить по телефону:

№ 3130512096 - 10 июня в 12:40 - 159 просмотров (+2 сегодня)

[Пожаловаться](#)



[Все категории](#)

[Главная](#) > [Недвижимость](#) > [Земельные участки](#) > [Купить](#) > [Поселений \(ИЖС\)](#)

Участок 12 сот. (ИЖС)

[Добавить в избранное](#) [Сравнить](#) [Добавить заметку](#)



180 000 ₽

15 000 ₽ за сотку
[или предложите свою цену](#)

8 987 240-89-54

[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца

[Ещё продаёте?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Пользователь

Частное лицо

[Подписаться на продавца](#)

Об участке

Площадь: 12 сот.

Расстояние до центра города: 4 км

Расположение

Республика Башкортостан, Стерлибашевский р-н

[Показать карту](#)

Описание

Продается участок под ИЖС. Тихое спокойное место вдали от суеты. На участке имеется металлические столбы для забора. Электричество подключено.

Кадастровый номер: 02:43:051001:47

Продажа от собственника, документы готовы к продаже. Пишите в личные сообщения.

№ 3048188997 · 19 июня в 18:07 · 100 просмотров (+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)

МИНОБРНАУКИ 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.

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Частное образовательное учреждение
дополнительного профессионального образования
«ОТКРЫТАЯ АКАДЕМИЯ
ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ»

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

372418025258

Документ о квалификации

Регистрационный номер

133-2023

Города

Иваново

Дата выдачи

26 июня 2023 года

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

**Шуховцев
Кирилл Вячеславович**

с 09 декабря 2022 г. по 26 июня 2023 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в

**"ОТКРЫТОЙ АКАДЕМИИ
ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ"**
по дополнительной профессиональной программе

Судебная оценочная экспертиза

Решением от

26 июня 2023 г.

диплом подтверждает присвоение квалификации
эксперт-оценщик

и дает право на ведение нового вида профессиональной
деятельности в области

оценочной экспертизы



Научно-исследовательский институт
социально-экономических исследований и сертификации
Система добровольной сертификации экспертов, специалистов, организаций и услуг
«Оценка компетенций»
Зарегистрирована в едином реестре систем добровольной сертификации
Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии
23 сентября 2019 г. Регистрационный № РОСС RU.32147.04БРЕ0.



СЕРТИФИКАТ СООТВЕТСТВИЯ СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА

Регистрационный номер: РОСС RU.32147.04БРЕ0.01.21969

Настоящий сертификат удостоверяет, что

**Шуховцев
Кирилл Вячеславович**

соответствует требованиям системы и органа сертификации,
предъявляемым к судебным экспертам по специальности

«Судебная оценочная экспертиза».

Дата регистрации: «26» июня 2023 г.

Действителен до: «25» июня 2026 г.

Руководитель
органа по сертификации

Аристархова Н.Н.
расшифровка подписи



Сертификат действителен при совпадении
данных в Реестре сертификации экспертов
на официальном сайте WWW.NIISEIS.RU

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.