

Утверждаю

ООО «Центр Судебной Экспертизы»

Шуховцев К. В.



21 июня 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	600,00	Земли населенных пунктов	индивидуальная жилая застройка	63:32:1501004:3314	
Наличие обременений, Характер обременений отсутствуют						
Адрес объекта оценки	Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Пискалы, село Пискалы, мкр.Западный, улица П.Бегунова, земельный участок № 24					
Цель оценки	Определение рыночной стоимости имущества					
Заказчик оценки	Шуховцев Алексей Алексеевич, ИНН 745303758710, СНИЛС - 067-164-459-79, рег.номер 20205, член ААУ "Солидарность" (ОГРН 1138600001737, ИНН 8604999157, место нахождения: 628305, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нефтеюганск, Промышленная зона Пионерная, ул. Жилая, строение 13, оф. 205)					
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	21.06.2023 г.	21.06.2023 г.
Результаты расчеты рыночной стоимости при применении	Сравнительного подхода (в рублях)	Доходного подхода (в рублях)	Затратного подхода (в рублях)
	87 700,00	не применялся	не применялся
Итоговое значение стоимости*	Рыночная стоимость права собственности на земельный участок		
	87 700,00 (Восемьдесят семь тысяч семьсот) рублей, без учета НДС		

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

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

Оценщик

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/tolyatti/zemelnye_uchastki/uchastok_63_sot_izhs_2445	https://www.avito.ru/tolyatti/zemelnye_uchastki/uchastok_6sot_izhs_274167	https://www.avito.ru/tolyatti/zemelnye_uchastki/uchastok_10sot_izhs_29087
Цена продажи, руб.		146824	1941	82455
Размер участка, кв.м.	600,00	100 000	90 000	150 000
Цена за кв.м.		630,00	600,00	1 000,00
Торг		158,73	150,00	150,00
Корректировка, %		предусмотрен	не предусмотрен	предусмотрен
Скорректированная цена, руб./кв.м		-6	-6	-6
<i>Условия рынка (время предложения)</i>	21.06.2023г.	149,21	141,00	141,00
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	149,21	141,00	141,00
Корректировка, %		Собственность	Собственность	Собственность
Скорректированная цена, руб./кв.м		0	0	0
<i>Местоположение</i>	Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Пискалы, село Пискалы, мкр.Западный, улица П.Бегунова, земельный участок № 24	149,21	141,00	141,00
Корректировка, %		Самарская область, Ставропольский р-н, с. Пискалы	Самарская область, Ставропольский р-н, с. Пискалы	Самарская область, Ставропольский р-н, с. Пискалы
Скорректированная цена, руб./кв.м		0	0	0
<i>Площадь участка</i>	600,00	149,21	141,00	141,00
Корректировка, %		630	600	1 000
Скорректированная цена, руб./кв.м		1,000	1,000	1,064
<i>Назначение участка</i>	Земли населенных пунктов, индивидуальная жилая застройка	149,21	141,00	150,02
Корректировка, %		Земли населенных пунктов, Для индивидуальной жилой застройки	Земли населенных пунктов, Для индивидуальной жилой застройки	Земли населенных пунктов, Для индивидуальной жилой застройки
Скорректированная цена, руб./кв.м		0	0	0
<i>Дополнительные улучшения</i>	Отсутствуют	149,21	141,00	150,02
Корректировка, %		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Скорректированная цена, руб./кв.м		0	0	0
<i>Физические характеристики</i>	Имеется возможность проведения коммуникаций	149,21	141,00	150,02
Корректировка, %		Имеется возможность проведения коммуникаций	Имеется возможность проведения коммуникаций	Имеется возможность проведения коммуникаций
Скорректированная цена, руб./кв.м		0	0	0
Количество корректировок		149,21	141,00	150,02
Весовой коэффициент		1	1	2
Значение, руб.		2/5	2/5	1/5
Стоимость объекта, руб./кв.м	146	59,683	56,400	30,005
Стоимость объекта, руб.	87 700			

Фотографии



Копии используемой информации

https://www.avito.ru/tolyatti/zemelnye_uchastki/uchastok_63_sot_izhs_2445146824

Для бизнеса Вакансии Помощь Каталоги Польза

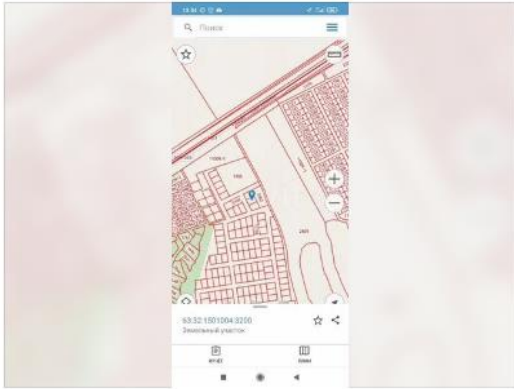
Avito Все категории Поиск по объявлениям

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

Участок 6,3 сот. (ИЖС)

100 000 ₽
16 873 ₽ за сотку
или предложите свою цену

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



8 917 951-01-04

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 6,3 сот. Расстояние до центра города: 30 км

Расположение

Самарская область, Ставропольский р-н, с. Пискалы Показать карту

Описание

Продам земельный участок в селе Пискалы под ИЖС близко с основной дорогой.

№ 2445146824 · 19 июня в 14:04 · 701 просмотр (+0 сегодня) Показывать

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

Участок 6 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнивать Добавить заметку

90 000 Р

15 000 Р за сотку
или предложите свою цену



8 958 732-03-58

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

Экологический вклад: 8550 кг CO₂

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 6 сот.

Расстояние до центра города: 30 км

Расположение

Самарская область, Ставропольский р-н, с. Пискалы

[Показать карту](#)

Описание

Продам участок 6 соток ИЖС в лесной посадке. Коммуникаций на участке пока никаких нет. Поставлены столбы и трансформаторы. Межевание есть. Один собственник. Документы готовы.

№ 2741671941 · 31 мая в 11:17 · 1622 просмотра (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Показать объявления



Все категории

Поиск по объявлениям

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

Участок 10 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

150 000 ₽
~~200 000 ₽~~

15 000 ₽ за сотку
или предложите свою цену

8 987 160-48-50

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь

Частное лицо

Подписаться на продавца



Об участке

Площадь: 10 сот.

Расстояние до центра города: 31 км

Расположение

Самарская область, Ставропольский р-н, сельское поселение

Пискалы

Показать карту

Описание

Продам земельный участок 10 соток. Участок огорожен. Электричество в доль участка, есть насаждения. Можно провести воду от нашего участка.

№ 2908782455 · 14 июня в 13:35 · 742 просмотра (+0 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: 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 221900-035-000022 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.