



ООО «ЦЕНТР СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ»  
454014, г. Челябинск, ул. Ворошилова, д. 35, оф. 3-1  
8 (800) 550-10-92 | www.cse7.ru | e-mail: expertall@mail.ru  
ОГРН 1117447014354 ИНН 7447197991 КПП 745101001  
р/с 40702810938130000049 в Филиале «Екатеринбургский» АО  
«АЛЬФАБАНК» г. Екатеринбург, БИК 046577964, к/с 30101810100000000964



Утверждаю, директор

Шуховцев К.В.  
04.10.2023 г.

## Выписка из отчета №1708221207/2

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок, кадастровый номер: 19:04:010302:3912,  
общая площадь: 1352,0 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное  
использование: Для индивидуальной жилой застройки, адрес: Республика Хакасия, р-н  
Алтайский, с Белый Яр, ул Юбилейная, 30, доля:100  
Дата оценки: 04.10.2023 г.

### Общая информация

Заказчик	◆ Черных Анастасия Владиленовна
Правообладатель	◆ Алёшина Татьяна Сергеевна
Особенности проведения осмотра	◆ Осмотр не производился, фотографии предоставлены заказчиком
Исполнитель	◆ ООО «Центр Судебной Экспертизы» <ul style="list-style-type: none"><li>• ОГРН 1117447014354, ИНН 7447197991</li><li>• Адрес регистрации: 454048, г. Челябинск, ул. Яблочкина, д. 3, пом. 1, каб. 2</li><li>• Адрес для корреспонденции: 454014, г. Челябинск, ул. Ворошилова, д. 35, оф. 3-1</li><li>• Полис страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности №231900-035-000020 сроком действия с 28.09.2023 по 28.09.2024 г., ПАО "САК "ЭНЕРГОГАРАНТ" на сумму 50 000 000 рублей.</li><li>• ООО «Центр Судебной Экспертизы» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции).</li><li>• ООО «Центр Судебной Экспертизы» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.</li><li>• Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящей выписке из отчета об оценке.</li></ul>
Оценщик	◆ Шуховцев Кирилл Вячеславович <ul style="list-style-type: none"><li>• Саморегулируемая организация Ассоциация "Межрегиональный союз оценщиков" 344022, г. Ростов-на-Дону, ул. Максима Горького, д.245/26 этаж 6 офис 606, тел: +7 (863) 299-42-29. Свидетельство о членстве №1538 от 20.12.2022 г.</li><li>• Высшее техническое образование, окончил Челябинскую государственную агроинженерную академию, квалификация – инженер.</li><li>• Высшее юридическое, окончил Южно-Уральский государственный</li></ul>



	<p>университет, квалификация – бакалавр.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Диплом о профессиональной переподготовке 743100168174 от 30.04.2020 г., выдан ФГБОУ ВО "Челябинский государственный университет" 08.10.2020 г.</li> <li>• Стаж работы в оценочной деятельности 7 лет.</li> <li>• Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» № 034549-2 сроком действия с 11.11.2022 по 11.11.2025 г.</li> <li>• Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 034548-1 сроком действия с 11.11.2022 по 11.11.2025 г.</li> <li>• Диплом о профессиональной переподготовке по направлению «Судебная оценочная экспертиза», выдан ЧОУ ДПО "Открытая академия профессионального образования", 2023 год, эксперт-оценщик.</li> <li>• Сертификат соответствия судебного эксперта » НИИ СЭИС № РОСС RU.32147.04БРЕ0.01.21969 по направлению «Судебная оценочная экспертиза».</li> <li>• Настоящим оценщик Шуховцев Кирилл Вячеславович подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящей выписки.</li> <li>• Оценщик Шуховцев Кирилл Вячеславович не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте исследования. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</li> <li>• Оценщик Шуховцев Кирилл Вячеславович не имеет в отношении объекта исследования вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.</li> <li>• Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящей выписке из отчета об оценке.</li> </ul>
--	---

### Основные факты и выводы

<b>Объект оценки</b>	◆	<b>Наименование параметра</b>	<b>Значение параметра</b>
		<b>Земельный участок</b>	
		общая площадь, кв.м	1352,0 0
		категория земель	Земли населенных пунктов
		разрешенное использование	Для индивидуальной жилой застройки
		адрес	Республика Хакасия, р-н Алтайский, с Белый Яр, ул Юбилейная, 30
		кадастровый номер	19:04:010302:3912
		дополнительные улучшения	Отсутствуют
		коммуникации, подведенные к участку	Отсутствуют
		вид права	право собственности
<b>Дата оценки</b>	◆	04.10.2023 г.	
<b>Результаты оценки, полученные при использовании:</b>	◆	– доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 342 000 руб. – затратного подхода: не применялся	
<b>Согласование результатов</b>	◆	Не требуется в связи с использованием только одного подхода к оценке	



<b>Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки</b>	♦ 342 000,00 руб. (триста сорок две тысячи)
---	---

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки составляет:

**342 000 руб.  
(триста сорок две тысячи)**

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





## ООО «ЦЕНТР СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ»

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый участок	Объекты сравнения		
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации			<a href="https://www.avito.ru/hakasiya_belyy_yar/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot. izhs_3179287461">https://www.avito.ru/hakasiya_belyy_yar/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot. izhs_3179287461</a>	<a href="https://www.avito.ru/hakasiya_belyy_yar/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot. izhs_3341482547">https://www.avito.ru/hakasiya_belyy_yar/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot. izhs_3341482547</a>	<a href="https://www.avito.ru/hakasiya_belyy_yar/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot. izhs_2824525813">https://www.avito.ru/hakasiya_belyy_yar/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot. izhs_2824525813</a>
Цена продажи	руб.		350 000	350 000	310 000
Размер участка	кв. м.	1 352,00	1 200	1 200	1 200
Стоимость за сотку			291,7	291,7	258,3
Торг			предусмотрен	предусмотрен	предусмотрен
Корректировка на торг, %	%		-9,9	-9,9	-9,9
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		262,8	262,8	232,8
Условия рынка (время предложения)		Октябрь 2023	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		262,8	262,8	232,8
Вид права		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		262,8	262,8	232,8
Местоположение		Республика Хакасия, р-н Алтайский, с Белый Яр, ул Юбилейная, 30	Республика Хакасия, Алтайский р-н, с. Белый Яр, Олимпийская ул.	Республика Хакасия, Алтайский р-н, с. Белый Яр, ул. Горького	Республика Хакасия, Алтайский р-н, с. Белый Яр
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		262,8	262,8	232,8
Площадь участка	кв. м.	1 352,00	1 200	1 200	1 200
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00



<i>Элемент сравнения</i>	<i>Ед. изм.</i>	<i>Оцениваемый участок</i>	<i>Объекты сравнения</i>		
			<i>Аналог 1</i>	<i>Аналог 2</i>	<i>Аналог 3</i>
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		262,8	262,8	232,8
<i>Назначение участка</i>		Земли населенных пунктов. Для индивидуальной жилой застройки	Земли населенных пунктов. Для индивидуальной жилой застройки	Земли населенных пунктов. Для индивидуальной жилой застройки	Земли населенных пунктов. Для индивидуальной жилой застройки
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	руб./м <sup>2</sup>		262,8	262,8	232,8
<b>Выводы:</b>					
Стоимость объекта	руб./м <sup>2</sup>	<b>252,8</b>			
Стоимость объекта	руб.	<b>342 000</b>			



Фотографии



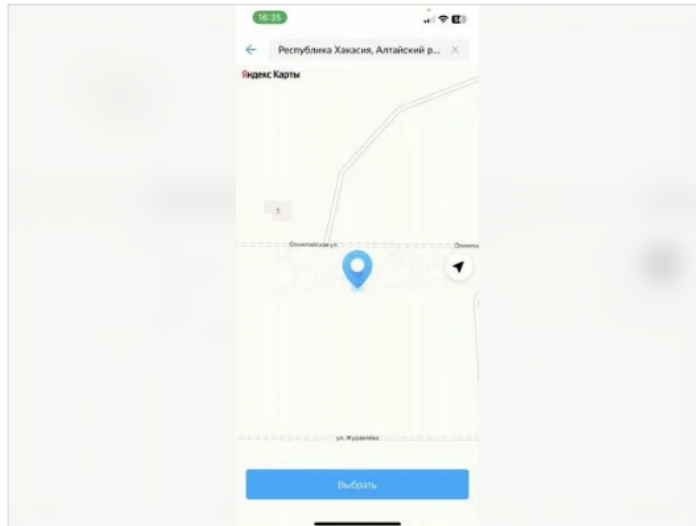


## Копии используемой информации

avito.ru/hakasiya\_belyy\_yar/zemelnye\_uchastki/uchastok\_12sot\_izhs\_3179287461

### Участок 12 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку



**350 000 ₽**

29 167 ₽ за сотку  
или [предложите свою цену](#)

8 965 895-42-39

Написать сообщение

#### Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Антон

Частное лицо  
На Авито с мая 2021

Экологический вклад -255 кг CO<sub>2</sub>



Подписаться на продавца

#### Об участке

Площадь: 12 сот.

#### Расположение

Республика Хакасия, Алтайский р-н, с. Белый Яр, Олимпийская ул.

[Показать карту](#)

#### Описание

Продам ровный участок, возможен обмен на авто, если не отвечаю на звонки писать в сообщения перезвоню, торг

№ 3179287461 · 7 сентября в 12:45 · 84 просмотра (+2 сегодня)

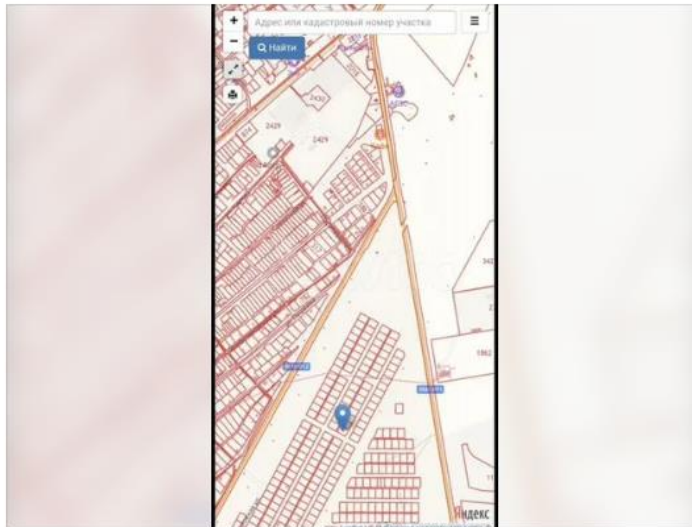
[Пожаловаться](#)



avito.ru/hakasiya\_belyy\_yar/zemelnye\_uchastki/uchastok\_12sot\_izhs\_3341482547

### участок 12 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку



**350 000 Р**

29 167 Р за сотку  
или [предложите свою цену](#)

8 983 057-15-80

**Написать сообщение**  
Отвечает в течение дня

#### Спросите у продавца

Здравствуйте! >

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Татьяна

Частное лицо  
На Авито с июня 2018



2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

#### Об участке

Площадь: 12 сот.

#### Расположение

Республика Хакасия, Алтайский р-н, с. Белый Яр, ул. Горького

[Показать карту](#)

avito.ru/hakasiya\_belyy\_yar/zemelnye\_uchastki/uchastok\_12sot\_izhs\_3341482547

#### Расположение

Республика Хакасия, Алтайский р-н, с. Белый Яр, ул. Горького

[Показать карту](#)

**350 000 Р**

29 167 Р за сотку  
или [предложите свою цену](#)

8 983 057-15-80

**Написать сообщение**  
Отвечает в течение дня

#### Спросите у продавца

Здравствуйте! >

#### Описание

Продам участок под строительство, адрес расположения, село Белый Яр, ул. Горького, 111.

Кадастровый номер: 19:04:010303:3122

Участок угловой, удобный подъезд.

Планируется выстроить новый жилой район «Новые горизонты» к 2025 году.

Будут построены школа, детский сад и оздоровительный комплекс.

Небольшой торг, возможен обмен!

№ 3341482547 · 22 сентября в 08:19 · 112 просмотров (+3 сегодня)

[Пожаловаться](#)

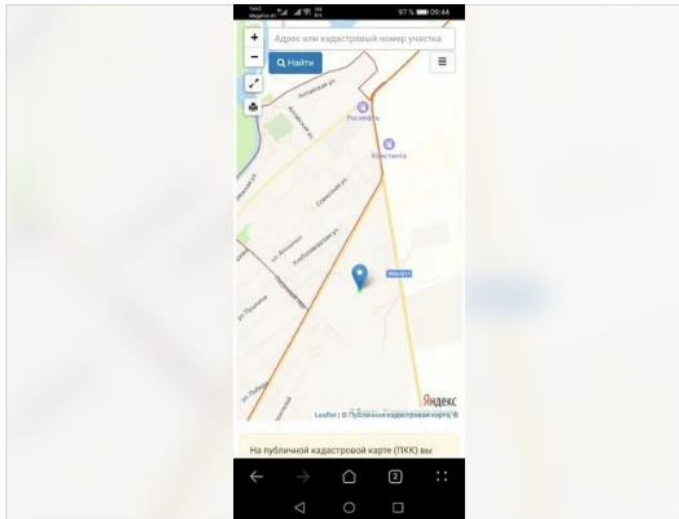




avito.ru/hakasiya\_belyy\_yar/zemelnye\_uchastki/uchastok\_12sot\_izhs\_2824525813

### Участок 12 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку



**310 000 Р**

25 833 Р за сотку  
или предложите свою цену

8 983 585-29-82

Написать сообщение

#### Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь

Частное лицо  
На Авито с июля 2015

Экологический вклад -7940 кг CO<sub>2</sub>

12 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

#### Об участке

Площадь: 12 сот.

#### Расположение

Республика Хакасия, Алтайский р-н, с. Белый Яр

Показать карту

avito.ru/hakasiya\_belyy\_yar/zemelnye\_uchastki/uchastok\_12sot\_izhs\_2824525813

#### Расположение

Республика Хакасия, Алтайский р-н, с. Белый Яр

Показать карту

**310 000 Р**

25 833 Р за сотку  
или предложите свою цену

#### Описание

Продам земельный участок

8 983 585-29-82

№ 2824525813 · 14 сентября в 06:02 · 423 просмотра (+3 сегодня)

Пожаловаться

Написать сообщение

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









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

  
подпись

Аристархова Н.Н.  
расшифровка подписи



Сертификат действителен при совпадении  
данных в Реестре сертификации экспертов  
на официальном сайте [WWW.NIISEIS.RU](http://WWW.NIISEIS.RU)



## 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 третья 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 231900-035-000020  
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 231900-035-000020 от «12» сентября 2023 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

Настоящий Полис действует с «29» сентября 2023 г. по «28» сентября 2024 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 231900-035-000020 от «12» сентября 2023 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

<p><b>СТРАХОВЩИК:</b></p>  <p>_____/А.Р. Мамедова/</p>	<p><b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b></p>  <p>_____/К.В. Шуховцев/</p>
---	--

Дата выдачи полиса: «12» сентября 2023 г.