

Утверждаю

ООО «Центр Судебной Экспертизы»

Шуховцев К. В.

09 августа 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		1 500,0	Земли населенных пунктов	для размещения многоквартирных жилых домов не выше двух этажей с приквартирными участками	19:10:100510:1925
Наличие обременений, Характер обременений						
отсутствуют						
Адрес объекта оценки	Республика Хакасия, Усть-Абаканский р-н, Солнечное с, ул. Седьмая, уч. 125					
Цель оценки	Определение рыночной стоимости имущества					
Заказчик оценки	Миронова Вероника Олеговна ИНН 423008172650, СНИЛС 17427284887, рег. номер 22145, 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-летия Победы, д. 5, а/я 9537					
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	09.08.2023г.	09.08.2023г.
Результаты расчеты рыночной стоимости при применении	Сравнительного подхода (в рублях)	Доходного подхода (в рублях)	Затратного подхода (в рублях)
	91 000,00	не применялся	не применялся
<b>Итоговое значение стоимости*</b>	<b>Рыночная стоимость права собственности на земельный участок</b>		
	<b>91 000,00 (Девяносто одна тысяча) 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/abakan/zemelnye_uchastki/uchastok_15sot_izhs_18256">https://www.avito.ru/abakan/zemelnye_uchastki/uchastok_15sot_izhs_18256</a>	<a href="https://www.avito.ru/abakan/zemelnye_uchastki/uchastok_13sot_izhs_32759">https://www.avito.ru/abakan/zemelnye_uchastki/uchastok_13sot_izhs_32759</a>	<a href="https://www.avito.ru/abakan/zemelnye_uchastki/uchastok_15sot_izhs_25580">https://www.avito.ru/abakan/zemelnye_uchastki/uchastok_15sot_izhs_25580</a>
Цена продажи, руб.		55300	53993	55393
Размер участка, кв.м.	1 500,00	1 500,00	1 300,00	1 500,00
Цена за кв.м.		66,67	61,54	66,67
Торг		предусмотрен	предусмотрен	предусмотрен
Корректировка, %		-7	-7	-7
Скорректированная цена, руб./кв.м		62,00	57,23	62,00
<b>Условия рынка (время предложения)</b>	09.08.2023г.	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		62,00	57,23	62,00
<b>Вид права</b>	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		62,00	57,23	62,00
<b>Местоположение</b>	Республика Хакасия, Усть-Абаканский р-н, Солнечное с, ул. Седьмая, уч. 125	Республика Хакасия, Усть-Абаканский р-н, с. Солнечное	Республика Хакасия, Усть-Абаканский р-н	Республика Хакасия, Усть-Абаканский р-н, с. Солнечное
Корректировка		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		62,00	57,23	62,00
<b>Площадь участка</b>	1 500,00	1 500	1 300	1 500
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		62,00	57,23	62,00
<b>Назначение участка</b>	Земли населенных пунктов, для размещения многоквартирных жилых домов не выше двух этажей с приквартирными участками	Земли населенных пунктов, для индивидуального жилищного строительства	Земли населенных пунктов, для индивидуального жилищного строительства	Земли населенных пунктов, для индивидуального жилищного строительства
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		62,00	57,23	62,00
<b>Дополнительные улучшения</b>	Имеется возможность проведения коммуникаций	Имеется возможность проведения коммуникаций	Имеется возможность проведения коммуникаций	Имеется возможность проведения коммуникаций
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		62,00	57,23	62,00
<b>Физические характеристики</b>	Рельеф поверхности ровный	Рельеф поверхности ровный	Рельеф поверхности ровный	Рельеф поверхности ровный
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		62,00	57,23	62,00
Количество корректировок		1	1	1
Весовой коэффициент		1/3	1/3	1/3
Значение, руб.		20,667	19,077	20,667
<b>Стоимость объекта, руб./кв.м</b>	<b>60</b>			
<b>Стоимость объекта, руб.</b>	<b>91 000</b>			

**Фотографии**



## Копии используемой информации

https://www.avito.ru/abakan/zemelnye\_uchastki/uchastok\_15sot\_izhs\_1825655300

Для бизнеса | Вакансии | Помощь | Каталоги | Польза

**Avito** Все категории Поиск по объявлениям

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

### Участок 15 сот. (ИЖС)

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

**100 000 ₽**  
 6 667 ₽ за сотку  
 или [предложите свою цену](#)

8 983 572-66-59

[Написать сообщение](#)

**Спросите у продавца**

Здравствуйте!

Ещё продаёте? | Торг уместен? | Когда можно посмотреть?

Пользователь  
 Частное лицо  
 Экологический вклад -7150 кг CO<sub>2</sub>

[Подписаться на продавца](#)



2019-11-9 17:30

### Об участке

Площадь: 15 сот.      Расстояние до центра города: 18 км

### Расположение

Республика Хакасия, Усть-Абаканский р-н, с. Солнечное [Показать карту](#)

### Описание

Продам участок в Солнечном, данный участок находится в собственности, продаю за ненадобностью, возможно под мат капитал.

№ 1825655300 · вчера в 07:16 · 379 просмотров (+3 сегодня) [Покаловаться](#)

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

### Участок 13 сот. (ИЖС)

80 000 Р

6 154 Р за сотку  
или предложите свою цену

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

#### Об участке

Площадь: 13 сот.

Расстояние до центра города: 17 км

8 983 255-14-55

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

#### Расположение

Республика Хакасия, Усть-Абаканский р-н

Скрыть карту ^



#### Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь

Частное лицо

Экологический вклад: -390 кг CO<sub>2</sub>

Подписаться на продавца

#### Описание

Продам участок

№ 3275953993 · 13 июля в 11:21 · 55 просмотров (+0 сегодня)

Пожаловаться

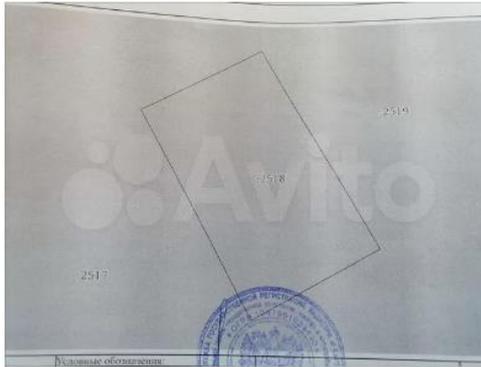
Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселений (ИЖС)

### Участок 15 сот. (ИЖС)

100 000 Р

6 667 Р за сотку  
или предложите свою цену

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



8 983 190-28-87

Написать сообщение

#### Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь

Частное лицо

Подписаться на продавца

#### Об участке

Площадь: 15 сот.

Расстояние до центра города: 17 км

#### Расположение

Республика Хакасия, Усть-Абаканский р-н, с. Солнечное

Показать карту ^

#### Описание

Продам земельный участок ул.Десятая 82, можно обмен.

№ 2558055393 · 3 августа в 09:43 · 164 просмотра (+1 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.

**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.