



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.
16.05.2023г.

Выписка из отчета №1605231093

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок: адрес: Иркутская область, Братский район, п. Бурнинская Вихоря, ул. Лесная, 14, общая площадь: 1500 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, кадастровый номер: 38:02:000000:647.

Сведения об оценщике

ФИО	Шуховцев Кирилл Вячеславович
Номер контактного телефона	88005501092
Почтовый адрес	454014, г. Челябинск, ул. Ворошилова, дом 35, офис 3-1
Адрес электронной почты	expertall@mail.ru
Информация о членстве в СРО	Ассоциация «МСО»
Сведения о квалификационных аттестатах оценщика	По направлению "Оценка недвижимости", №034548-1 от 11.11.2022г. По направлению "Оценка движимого имущества", №034549-2 от 11.11.2022г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис №221900-035-000022 от 25.11.2022г., срок действия полиса: 01.12.2022 - 30.11.2023гг.

Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Организационно-правовая форма	общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью "Центр Судебной Экспертизы"
ОГРН, дата присвоения ОГРН	1117447014354, 22.09.2011г.
Место нахождения	454048, Челябинская обл, Челябинск г, Яблочкина ул, дом № 3, помещение 1, кабинет 2
Сведения о страховании ответственности	Полис №221900-035-000017, выданный ПАО "САК "ЭНЕРГОГАРАНТ" 06.09.2022г., срок действия полиса: 29.09.2022 - 28.09.2023гг.

Сведения о заказчике и правообладателе объекта оценки

Заказчик	Корчашкина Владилена Анатольевна
Правообладатель	Хайбулина Эльмира Нурмухамедовна

Основные параметры объекта оценки

Наименование параметра	Значение параметра
Земельный участок	
адрес	Иркутская область, Братский район, п. Бурнинская Вихоря, ул. Лесная, 14
общая площадь	1500 кв.м
категория земель	земли населенных пунктов
разрешенное использование	для индивидуального жилищного строительства
кадастровый номер	38:02:000000:647

Особенности проведения осмотра

Осмотр не производился, фотоматериалы предоставлены заказчиком.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

- доходным подходом, руб.: 0,00
- сравнительным подходом, руб.: 99 420,00 руб.
- затратным подходом, руб.: 0,00

Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость объекта оценки, руб.: **99 420,00 руб.**

Результатом оценки является величина рыночной стоимости объекта оценки, определенная по состоянию на 16.05.2023г. в размере:

99 420,00 руб. (девятью девять тысяч четыреста двадцать рублей ноль копеек).

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович



Земельный участок				
Описание объекта оценки	Земельный участок: адрес: Иркутская область, Братский район, п. Бурнинская Вихоря, ул. Лесная, 14, общая площадь: 1500 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, кадастровый номер: 38:02:000000:647.			
Параметры и корректировки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Информация о предложениях объектов-аналогов				
Дата предложения	Дата оценки: 16.05.2023 г.	16.05.2023 г.	16.05.2023 г.	16.05.2023 г.
Ссылка на объявление:		https://www.avito.ru/bratsk/zemelnye_uchastki/uchastok_22sot_izhs_866483432	https://www.avito.ru/vihorevka/zemelnye_uchastki/uchastok_20sot_izhs_2265449276	https://bratsk.domclick.ru/card/sale_lot_1589001071
Цена предложения, руб.:		150 000,00	150 000,00	200 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
Параметр: адрес	Иркутская область, Братский район, п. Бурнинская Вихоря, ул. Лесная, 14	Иркутская область, Братск, жилой район Бикей, ул. Лесозаводская	Иркутская область, Братский р-н, с. Кузнецовка, ул. Новосёлов	Иркутская область, Братск, посёлок Порожский, Лесная улица, 64
Параметр: общая площадь, кв.м	1500	2200	2000	2100
Параметр: категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Параметр: разрешенное использование	для индивидуального жилищного строительства	для индивидуального жилищного строительства	для индивидуального жилищного строительства	для индивидуального жилищного строительства
Корректировки				
Корректировка на уторговывание, %:		16,60	16,60	16,60
Цена после уторговывания, руб.:		125 100,00	125 100,00	166 800,00
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	1500	2200	2000	2100
Цена за удельную единицу, руб.:		56,86	62,55	79,43
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:				66,28
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:				99 420,00
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:				99 420,00



Фото №1. Общий вид участка



Фото №2. Общий вид участка

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИННЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ

Дата выдачи: *11* апреля 2013 года

Документы-основания: • Распоряжение заместителя мэра Братского района муниципального образования "Братский район" от 11.03.2013 №309

Субъект (субъекты) права: Хайбулина Эльмира Нурмухамедовна, дата рождения 22.04.1973, место рождения: гор. Усть-Каменогорск Восточно-Казахстанской обл. Казахской ССР, гражданство Российской Федерации, пол: женский, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 25 09 № 315247, выдан 03.02.2010 Отделом УФМС России по Иркутской области в гор. Братске и Братском р-не, код подразделения 380-010; адрес постоянного места жительства: Россия, Иркутская область, Братский район, пос.Бурнинская Вихоря, ул.Первомайская, д.15, кв.1

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 500 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Иркутская область, Братский район, пос.Бурнинская Вихоря, ул.Лесная, д.14

Кадастровый (или условный) номер: 38:02:000000:647

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "11" апреля 2013 года сделана запись регистрации № 38-38-38/2013-111

Регистратор Омолов Д.А.  (подпись)



38 АД 995097

**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: 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 221900-035-000017 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:
 /Р.Р. Валеев/ М.П.	 /А.В. Анапенко/ М.П.

Дата выдачи полиса: «06» сентября 2022 г.



Диплом оценщика

**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, заключающему 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 или третьим лицам действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является 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.	5 000 000,00	Страховой тариф, %	0,08	Страховая премия, руб.	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: _____ /А.Р. Мамелова/ М.П.
СТРАХОВАТЕЛЬ: _____ /К.В. Шуховцев/ М.П.

Дата выдачи полиса: 25.11.2022 г.

Полис страхования ответственности оценщика



Свидетельство СРО оценщика



Квалификационный аттестат. Оценка недвижимости



Квалификационный аттестат. Оценка движимого имущества

Выписка из отчета №1605231093. Снимки предложений аналогов.

avito.ru/bratsk/zemelnye_uchastki/uchastok_22sot_izhs_866483432

Для бизнеса | Вакансии | Помощь | Каталоги | Авито Польза

Avito | Все категории | Поиск по объявлениям

Все регионы | Земельные участки | Купить | Поселений (ИЖС)

Участок 22 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку

150 000 ₽
6 818 ₽ за сотку
или предложите свою цену

8 964 283-27-66

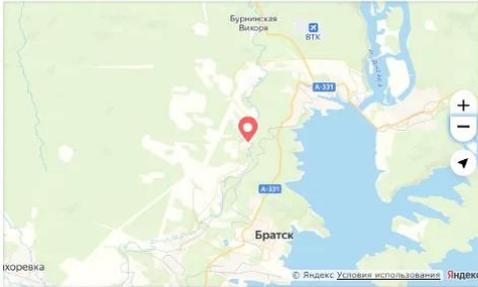
Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Об участке

Площадь: 22 сот.

Расположение

Иркутская область, Братск, Лесозаводская улица



Иркутская область, Братск, Лесозаводская улица

Описание

Очень удобное место для ведения подсобного хозяйства. Расположен на окраине ж.р. Бикей.
Если телефон не доступен, пишите сюда.

№ 866483432 - 10 мая в 16:37 - 3989 просмотров (+4 сегодня) | Пожаловаться

Объект-аналог №1

avito.ru/vihorevka/zemelnye_uchastki/uchastok_20sot_izhs_2265449276

Для бизнеса | Вакансии | Помощь | Каталоги | Авито Польза

Avito | Все категории | Поиск по объявлениям

Все регионы | Земельные участки | Купить | Поселений (ИЖС)

Участок 20 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку

150 000 ₽
7 500 ₽ за сотку
или предложите свою цену

8 983 460-28-58

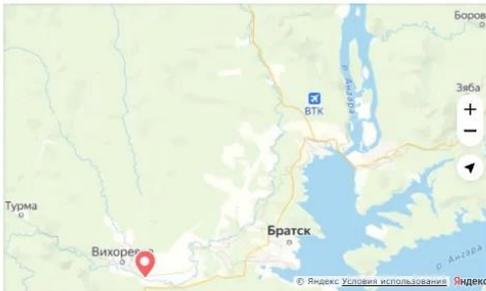
Написать сообщение

Об участке

Площадь: 20 сот. | Расстояние до центра города: 5 км

Расположение

Иркутская область, Братский р-н, с. Кузнецовка, ул. Новосёлов



Иркутская область, Братский р-н, с. Кузнецовка, ул. Новосёлов

Описание

Земля в собственности, межевой план, разрешение на строительство. Крайний участок ,далее водоохранная зона, речка.

№ 2265449276 - 9 мая в 16:53 - 305 просмотров (+0 сегодня) | Пожаловаться

Объект-аналог №2

Продаётся участок, 21 сот., ИЖС

200 000 Р

9 523 Р/сот. Без комиссии
или предложите свою цену

Нина
Собственник

Можно позвонить или написать в чате, СМС и сообщения в мессенджерах не будут доставлены

+7 (964) 815-76-28

Написать

Поделиться Избранное

21 сот.
Площадь

ИЖС
Тип участка

Иркутская область, Братск, посёлок Порожский, Лесная улица, 64

Обновлено 14 мая 863 Премиум

Ипотека Сбербанка от 11.2%
Рассчитайте свою ипотеку

Только на Домклик
Этой квартиры нет на других сервисах

Описание

Продам земельный участок под строительство дома, рядом детский сад, школа, магазины. Участок в собственности оформлен. Забором огорожен. Подходит под ипотеку.

Объект-аналог №3