

Утверждаю

ООО «Центр Судебной Экспертизы»

Шуховцев К. В.

19 июня 2023 г.



Основные факты и выводы

Описание объекта оценки	Тип	Вид права	Общая площадь, кв.м.	Категория	Разрешенное использование	Кадастровый номер	
	Земельный участок	право собственности	467,0	Земли населенных пунктов	Для ведения гражданами садоводства и огородничества	02:65:011611:298	
	Наличие обременений, Характер обременений отсутствуют						
Строение, расположенное в границах рассматриваемого земельного участка	Тип	Вид права	Общая площадь, кв.м.	Материал стен	Этажность	Год постройки	Кадастровый номер
	Нежилое строение	право собственности не зарегистрировано	н/д	Деревянные	1	н/д	н/д
	Примечание Согласно предоставленным Заказчиком документам и фотографиям, нежилое строение, расположенное на рассматриваемом земельном участке представляет собой ветхое строение, не подлежит регистрации. Здание, ранее расположенное на рассматриваемом земельном участке, рыночной стоимости в соответствии со ст.3 № 135-ФЗ не имеет, оказывает влияние на итоговую стоимость земельного участка						
Адрес объекта оценки	Республика Башкортостан, р-н Туймазинский, г. Туймазы, с/т "Вишенка", ул. Чапаева						
Цель оценки	Определение рыночной стоимости имущества						
Заказчик оценки	Черных Анастасия Владимировна ИНН 741855182997, СНИЛС 14584372787, рег. номер 21402, 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 9578						
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	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*	19.06.2023г.	19.06.2023г.
Результаты расчеты рыночной стоимости при применении	Сравнительного подхода (в рублях) 274 000,00	Доходного подхода (в рублях) не применялся	Затратного подхода (в рублях) не применялся
Итоговое значение стоимости**	Рыночная стоимость права собственности на земельный участок 274 000,00 (Двести семьдесят четыре тысячи) рублей, без учета НДС		

*Фотографии предоставлены Заказчиком

**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/tuymazy/zemeln_uchastki/uchastok_98sot._snt_dnp_2942263248	https://www.avito.ru/tuymazy/zemeln_uchastki/uchastok_65sot._snt_dnp_2414920903	https://www.avito.ru/tuymazy/zemeln_uchastki/uchastok_99sot._snt_dnp_2294205715
Цена продажи, руб.		650 000	410 000	600 000
Размер участка, кв.м.	467,00	980	653	990
Цена за кв.м.		663	628	606
Торг		предусмотрен	предусмотрен	предусмотрен
Корректировка, %		-6	-6	-6
Скорректированная цена, руб./кв.м		623,5	590,2	569,7
Условия рынка (время предложения)	19.06.2023г.	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		623,5	590,2	569,7
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		623,5	590,2	569,7
Местоположение	Республика Башкортостан, р-н Туймазинский, г. Туймазы, с/т "Вишенка", ул. Чапаева	Республика Башкортостан, Туймазинский р-н, Туймазы, садовое некоммерческое товарищество Кристалл-1	Республика Башкортостан, Туймазинский р-н, Туймазы, садоводческое товарищество Строитель	Республика Башкортостан, Туймазинский р-н, Туймазы, Южная ул.
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		623,5	590,2	569,7
Площадь участка	467,00	980	653	990
Корректировка, %		1,040	1,040	1,040
Скорректированная цена, руб./кв.м		648,4	613,8	592,5
Назначение участка	Земли населенных пунктов, Для ведения гражданами садоводства и огородничества	Земли населенных пунктов, Садоводство	Земли населенных пунктов, Садоводство	Земли населенных пунктов, Садоводство
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		648	614	592
Дополнительные улучшения	Ветхое строение под снос	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка, %		-5	-5	-5
Скорректированная цена, руб./кв.м		616,0	583,1	562,9
Физические характеристики	Рельеф поверхности ровный	Рельеф поверхности ровный	Рельеф поверхности ровный	Рельеф поверхности ровный
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		616,0	583,1	562,9
Количество корректировок		3	3	3
Весовой коэффициент		1/3	1/3	1/3
Значение, руб.		205,0	194,0	188,0
Стоимость объекта, руб./кв.м	587			
Стоимость объекта, руб.	274 000			

Фотографии



Копии используемой информации

https://www.avito.ru/tuymazy/zemelnye_uchastki/uchastok_98sot_snt_dnp_2942263248

Для бизнеса | Вакансии | Помощь | Каталоги | Польза

Avito | Все категории | Поиск по объявлениям

Главная > ... > Земельные участки > Купить > Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

Участок 9,8 сот. (СНТ, ДНП)

650 000 ₽
66 327 ₽ за сотку
или предложите свою цену

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку

8 917 360-14-39

Написать сообщение

Спросите у продавца



Здравствуйте!

Ещё продаёте? | Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 9,8 сот.

Расположение

Республика Башкортостан, Туймазинский р-н, Туймазы, садовое некоммерческое товарищество Кристалл-1 [Показать карту](#)

Описание

Участок. Возможно приобретение вместе с соседним. Завед с ул. Чапаева. Торг. От собственника. СРОЧНО!

№ 2942263248 · 16 июня в 10:23 · 519 просмотров (+3 сегодня) [Пожаловаться](#)

Участок 6,5 сот. (СНТ, ДНП)

410 000 ₽

63 077 ₽ за сотку

♥ Добавить в избранное ≡ Сравнить 📌 Добавить заметку



8 919 610-47-10

[Написать сообщение](#)
Отвечает около часа

Спросите у продавца

Здравствуйте!

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

Перспектива24 Федеральный оператор недвижимости Агентство На Авито с июня 2019 [Рейтинги проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
Краснова Татьяна

Об участке

Площадь: 6,5 сот.

Расположение

Республика Башкортостан, Туймазинский р-н, Туймазы, садоводческое товарищество Строитель

[Показать карту](#)

Описание

Продается участок СНТ 653 сотки

Описание:

- Участок ровный, за огородом земельный участок Жилого Дома по ул. Изумрудной
- Коммуникаций нет
- Есть кустарниковые насаждения слива, вишня

Звоните! Записывайтесь на показ объекта прямо сейчас.

Рады будем ответить на все ваши вопросы

Лот №251379



Все категории

Поиск по объявлениям

Главная > ... > Земельные участки > Купить > Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

Участок 9,9 сот. (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

600 000 ₽

60 606 ₽ за сотку
или предложите свою цену

8 904 735-33-13

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: 9,9 сот.

Расположение

Республика Башкортостан, Туймазинский р-н, Туймазы, Южная ул. [Показать карту](#)

Описание

Продаётся земельный участок с кадастровым номером. Участок приватизирован (в собственности). Категория земель: Сады. Местоположение земельного участка: г.Туймазы ул.Южная (недалеко от гаражного кооператива по ул.Южной). Торг уместен.

№ 2294205715 · 21 мая в 13:24 · 1798 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.

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.