



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.  
27.02.2024 г.

## Выписка из отчета №1911221687

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок: адрес: Российская Федерация, Республика Хакасия, р-н Аскизский, с Аскиз, ул Аскизская, 55, общая площадь: 1000 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуального жилищного строительства, кадастровый номер: 19:05:010701:937, доля в праве: 100  
Дата оценки: 27.02.2024 г.

### Общая информация

Заказчик	♦ Черных Анастасия Владимировна
Правообладатель	♦ Смирнова Надежда Владимировна
Особенности проведения осмотра	♦ Осмотр не производился, фотоматериалы 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 29.09.2023 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>• Полис страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности №231900-035-000025 сроком действия с 01.12.2023 по 30.11.2024 г., ПАО "САК "ЭНЕРГОГАРАНТ" на сумму 5 000 000 рублей.</li><li>• Высшее техническое образование, окончил Челябинскую</li></ul>



	<p>государственную агроинженерную академию, квалификация – инженер.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Высшее юридическое, окончил Южно-Уральский государственный университет, квалификация – бакалавр.</li> <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>	
		адрес	Российская Федерация, Республика Хакасия, р-н Аскизский, с Аскиз, ул Аскизская, 55
		общая площадь	1000 кв.м
		категория земель	земли населенных пунктов
		разрешенное использование	Для индивидуального жилищного строительства
		кадастровый номер	19:05:010701:937
		доля в праве	100
		дополнительные улучшения	Нет данных
<b>Дата оценки</b>	◆	27.02.2024 г.	
<b>Результаты оценки, полученные при использовании:</b>	◆	– доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 84 750,00 руб. – затратного подхода: не применялся	
<b>Согласование результатов</b>	◆	Не требуется в связи с использованием только одного подхода к оценке	



Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки	♦ 84 750,00 руб. (восемьдесят четыре тысячи семьсот пятьдесят рублей ноль копеек)
--	---

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 27.02.2024 г. составляет:

**84 750,00 руб.**  
**(восемьдесят четыре тысячи семьсот пятьдесят рублей ноль копеек)**

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





## Приложение. Расчетная таблица.

Земельный участок					
<b>Описание объекта оценки</b>	Земельный участок: адрес: Российская Федерация, Республика Хакасия, р-н Аскизский, с Аскиз, ул Аскизская, 55, общая площадь: 1000 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуального жилищного строительства, кадастровый номер: 19:05:010701:937, доля в праве: 100				
<b>Параметры и корректировки</b>	<b>Объект оценки</b>	<b>Объект аналог №1</b>	<b>Объект аналог №2</b>	<b>Объект аналог №3</b>	<b>Объект аналог №4</b>
Информация о предложениях объектов-аналогов					
<b>Дата предложения</b>	Дата оценки: 27.02.2024 г.	31.01.2024 г.	14.02.2024 г.	01.02.2024 г.	15.02.2024 г.
<b>Ссылка на объявление:</b>		<a href="https://www.avito.ru/hakasiya_askiz/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_2957159003">https://www.avito.ru/hakasiya_askiz/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_2957159003</a>	<a href="https://www.avito.ru/hakasiya_askiz/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_2375893366">https://www.avito.ru/hakasiya_askiz/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_2375893366</a>	<a href="https://www.avito.ru/hakasiya_askiz/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_3740817899">https://www.avito.ru/hakasiya_askiz/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_3740817899</a>	<a href="https://www.avito.ru/hakasiya_askiz/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_izhs_1931942513">https://www.avito.ru/hakasiya_askiz/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_izhs_1931942513</a>
<b>Телефон продавца:</b>		89832702939	89618951099	89134408967	89135704347
<b>Цена предложения, руб.:</b>		130 000,00	150 000,00	160 000,00	100 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки					
<b>Параметр: адрес</b>	Российская Федерация, Республика Хакасия, р-н Аскизский, с Аскиз, ул Аскизская, 55	Республика Хакасия, Аскизский р-н, с. Аскиз, ул. Ахпашева, 41	Республика Хакасия, Аскизский р-н, с. Аскиз	Республика Хакасия, Аскизский р-н, с. Аскиз, посёлок Калинино	Республика Хакасия, Аскизский р-н, пгт. Аскиз, Юбилейная ул.
<b>Параметр: общая площадь, кв.м</b>	1000	1500	1500	1500	1200
<b>Параметр: категория земель</b>	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
<b>Параметр: разрешенное использование</b>	Для индивидуального жилищного строительства	ижс	ижс	ижс	ижс
<b>Параметр: доля в праве</b>	100	100	100	100	100
Корректировки					
<b>Корректировка на уторговывание, %:</b>		10,00	10,00	10,00	10,00
<b>Цена после уторговывания, руб.:</b>		117 000,00	135 000,00	144 000,00	90 000,00
<b>Удельные единицы</b>	1000	1500	1500	1500	1200



по параметру общая площадь, кв.м					
Цена за удельную единицу, руб.:	78,00	90,00	96,00	75,00	
	Средняя стоимость удельной единицы, руб.:				84,75
	Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:				84 750,00
	Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:				84,75



**Фото №1.** Общий вид



**Фото №2.** Общий вид



**Фото №3.** Общий вид



**Фото №4.** Общий вид



**Фото №5.** Общий вид



**Фото №6.** Общий вид







Лист 3

5	5.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	19-05-010701-037
		Наименование объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Вид разрешенного использования объекта недвижимости:	Для индивидуального жилищного строительства
		Местоположение:	Республика Фарадея, Республика Хакасия, р-н Ачинский, с Ачить, ул Ачинская, 55
		Площадь:	1000 +/- 11
	5.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	16.11.2018
		номер государственной регистрации:	19-05-010701-037-19-023/2018-2
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, выдан 06.11.2018
	5.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
6		Получатель, выписки	Смирнова Надежда Владимировна

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости в отношении объектов недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации. Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способом или в форме, которые повлекут ущерб правам и законным интересам правообладателей, несет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

ДОКУМЕНТ ПОДЛИННИК  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СЕРТИФИКАТ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ

Генеральный директор ООО «ЦЕНТР СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ»  
Иванов И.И.  
Должность: 23.06.2022

Выписка из ЕГРН

Экземпляр электронного документа на бумажном носителе поставлен:

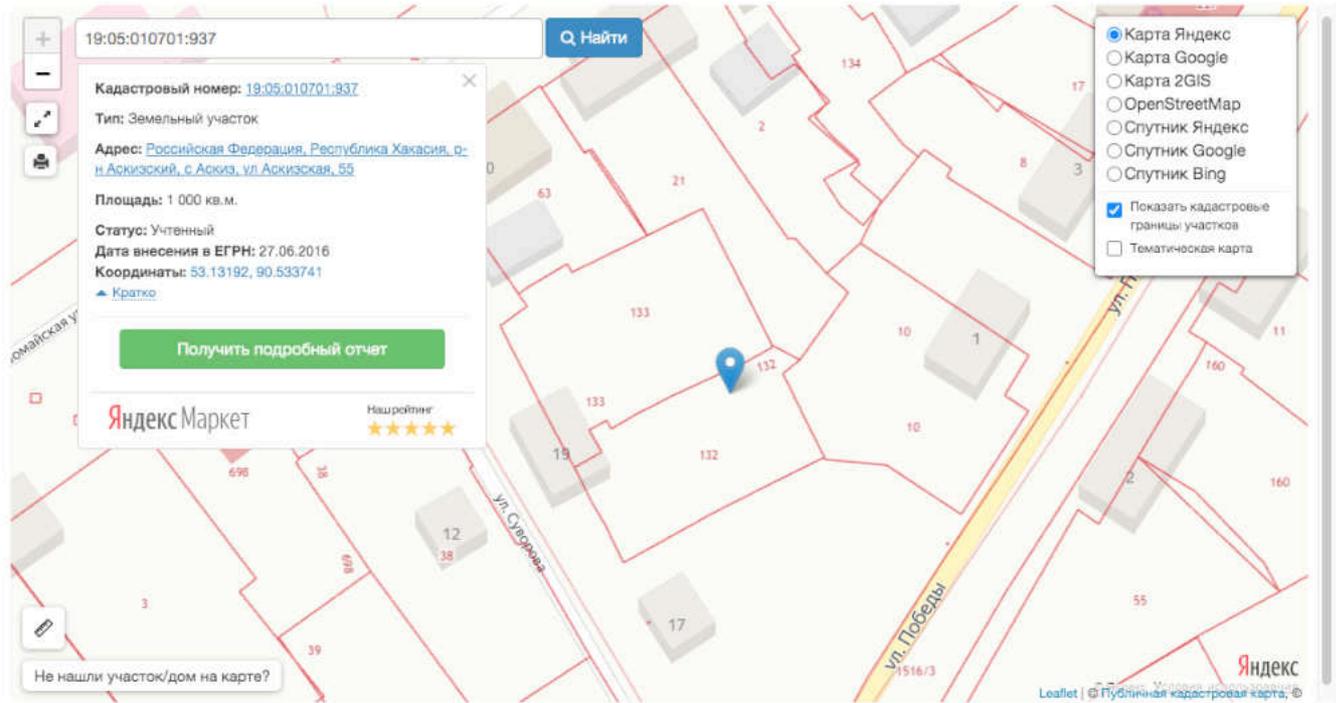
ТО №11 с Асент  
655700, Хакасия Респ., Ачинский р-н, Асент с. Ерманы, Путь к ур-у, дом № 4

Уполномоченный сотрудник: Петрова Евгения Владимировна  
23.06.2022 8:35:15

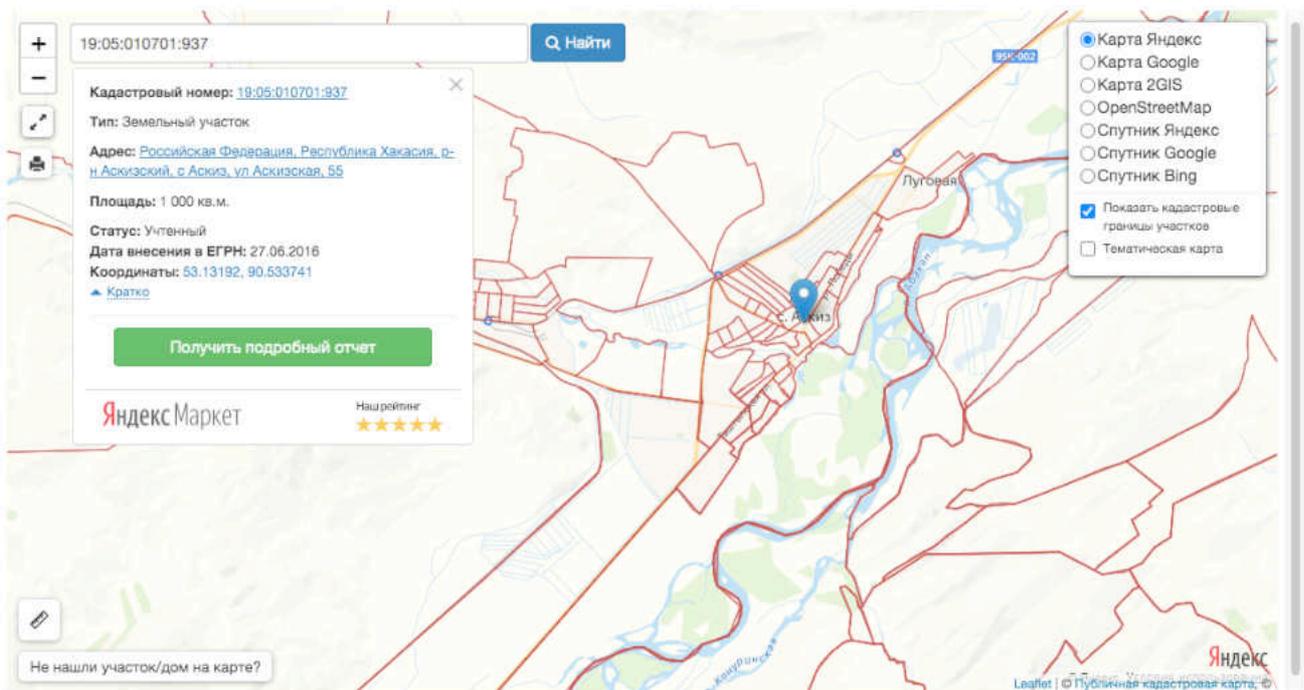
Результат: сертификат ключа электронной подписи  
лиц, подписывающего электронный документ.  
Сертификат: 02 EE 91 B6 03 F4 AC 20 BF 48 A0 1A 5B 14 06 89 42  
Срок действия: с 23.03.2021 по 23.06.2022

Кому выдан: Росреестр

Выписка из ЕГРН



Место расположения объекта оценки



Место расположения объекта оценки



**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. Яблочная, 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.

Выгодоприобретатель: 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 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» сентябрь 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.

<b>СТРАХОВЩИК:</b>	<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>
 _____ М.П. /А.Р. Мавельева	 _____ М.П. /К.В. Шуховаев

Договор N 231900-035-000020 от «12» сентября 2023 г.



Диплом оценщика



Квалификационный аттестат. Оценка недвижимости



Квалификационный аттестат. Оценка движимого имущества



Диплом эксперта-оценщика



Диплом эксперта-техника



Сертификат соответствия судебного эксперта



Сертификат соответствия судебного эксперта



Свидетельство СРО оценщика



**ПОЛИС N 231900-035-000025  
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

Страхователь: Шуховцев Егор Валерьевич  
Адрес: 454000, г. Челябинск, ул. Замая, д. 49  
Паспорт: 7512 38 064-690  
Выдано: Отделом УФМС России по Челябинской области в Центральном р-не г. Челябинска, дата выдачи:  
07.06.2012 г., код подразделения: 7403058

Датум о профессиональной переподготовке № 743100108174  
Дата выдачи: 30.04.2020 г.  
Выдан (всех): ФА БОУ ВО «ФедГУ»

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 оценщика является умышленная аступительная в законную силу решением арбитражного суда или приговором 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: таковые по договору на проведение оценки и/или третьим лицам, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении 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 231900-035-000025 от 22.11.2023 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

Настоящий Полис действует с 01 декабря 2023г. по 30 ноября 2024г.  
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 231900-035-000025 от 22.11.2023 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
 М.П. Подпись: /А.Р. Махолова/	 К.В. Шуховцев

Дата выдачи полиса: 22 ноября 2023 г.

Полис страхования ответственности оценщика





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

### Участок 15 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить закладку



#### Об участке

Площадь: 15 сот.

#### Расположение

Республика Хакасия, Аскизский р-н, с. Аскиз

Скрыть карту\*



150 000 Р

10 000 Р за сотку  
[или приобрести объект online](#)

8 961 895-10-99

Написать сообщение

#### Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть продавец? Торгуем?!

Когда можно посмотреть?

Владелец

Частное лицо  
На Авито с апреля 2022



Подписаться на продавца



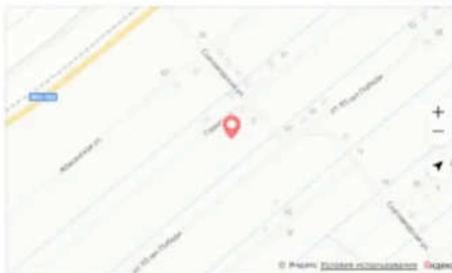
Сообщения

## Объект-аналог №2

#### Расположение

Республика Хакасия, Аскизский р-н, с. Аскиз

Скрыть карту\*



#### Описание

Продам участки для ИЖС. Ровные.  
В собственности. Напротив отеля "Советский".

№ 237/085/2018. 14 сотки в 05.39. 100% проседа (+1 сотки)

Пожалуйста

#### Похожие объявления

Строительство домов и коттеджей

150 000 Р

10 000 Р за сотку  
[или приобрести объект online](#)

8 961 895-10-99

Написать сообщение

#### Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть продавец? Торгуем?!

Когда можно посмотреть?

Владелец

Частное лицо  
На Авито с апреля 2022



Подписаться на продавца

Республика Хакасия Аскизский район Аскиз

Авито - крупнейшая в России платформа объявлений. © ООО «Авито» 2007-2024. Политика в отношении обработки персональных данных

Сообщения

## Объект-аналог №2



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

### Участок 15 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку



**160 000 Р**  
10 667 Р за сотку

111 дней на любые покупки | Подробнее

8 913 440-89-67

Написать сообщение  
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Был продавец? | Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Наталья Чободава  
Частное лицо  
На Авито с марта 2018

Подписаться на продавца

**Об участке**  
Площадь: 15 сот.

**Расположение**  
Республика Хакасия, Аскизский р-н, с. Аскиз, поселок Калинино [Скрыть карту](#)



Сообщения

Объект-аналог №3



**160 000 Р**  
10 667 Р за сотку

111 дней на любые покупки | Подробнее

8 913 440-89-67

Написать сообщение  
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Был продавец? | Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Наталья Чободава  
Частное лицо  
На Авито с марта 2018

Подписаться на продавца

**Об участке**  
Площадь: 15 сот.

**Расположение**  
Республика Хакасия, Аскизский р-н, с. Аскиз, поселок Калинино [Скрыть карту](#)



**Описание**  
Продаются ровные сухие участки под ИЖС, в отличном тихом месте, на плодородной земле

№ 374081899 - оформлен в 2019 - 78 просмотров (+2 созданы) [Пожалуйста](#)

Похожие объявления

Сообщения

Объект-аналог №3



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

### Участок 12 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



#### Об участке

Площадь: 12 сот.

Расстояние до центра города: 10 км

#### Расположение

Республика Хакасия, Аскизский р-н, пгт. Аскиз, Юбилейная ул. [Скрыть карту](#)



100 000 Р

8 333 Р за сотку  
[или предложите свою цену](#)

8 913 570-43-47

[Написать сообщение](#)

#### Спросите у продавца

Здравствуй!

[Есть продавец?](#) [Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Индия

Частное лицо  
На Авито с мая 2020

[Подписаться на продавца](#)



Сообщения

Объект-аналог №4



#### Об участке

Площадь: 12 сот.

Расстояние до центра города: 10 км

#### Расположение

Республика Хакасия, Аскизский р-н, пгт. Аскиз, Юбилейная ул. [Скрыть карту](#)



#### Описание

срочно продам участок! возможен торг!

№ 1037942513 - 75 фазовка в 50 м. 294 просмотра (+1 посетил)

[Пожаловаться](#)

Резюме о продавце

100 000 Р

8 333 Р за сотку  
[или предложите свою цену](#)

8 913 570-43-47

[Написать сообщение](#)

#### Спросите у продавца

Здравствуй!

[Есть продавец?](#) [Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Индия

Частное лицо  
На Авито с мая 2020

[Подписаться на продавца](#)



Сообщения

Объект-аналог №4