

Утверждаю

ООО «Центр Судебной Экспертизы»



Шуховцев К. В.

24 апреля 2023 г.

Основные факты и выводы

Описание объекта оценки	Вид права, тип объекта		Общая площадь, кв.м.	Категория	Разрешенное использование	Кадастровый номер
	1/5 доля в праве общей долевой собственности на земельный участок		765,0	Земли населенных пунктов	Для индивидуальной жилой застройки	02:47:051001:247
	Наличие обременений, Характер обременений отсутствуют					
Адрес объекта оценки	Республика Башкортостан, р-н. Уфимский, с/с. Жуковский, д. Сергеевка					
Цель оценки	Определение рыночной стоимости имущества					
Заказчик оценки	Шелестов Дмитрий Юрьевич ИНН 745215858804, СНИЛС 16125415433, рег. номер 21408, 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 9561					
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*	24.04.2023г.	24.04.2023г.
Результаты расчеты рыночной стоимости при применении	Сравнительного подхода (в рублях)	Доходного подхода (в рублях)	Затратного подхода (в рублях)
	224 200,00	не применялся	не применялся
Итоговое значение стоимости**	Рыночная стоимость 1/5 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок		
	224 200,00 (Двести двадцать четыре тысячи двести) рублей, без учета НДС		

*Фотографии предоставлены Заказчиком

**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		https://www.avito.ru/ufa/zemelnye_uc_hastki/uchastok_8_sot_izhs_29952207 13	https://www.avito.ru/ufa/zemelnye_uc_hastki/uchastok_8sot_izhs_240433663 1	https://ufa.cian.ru/sale/suburban/279403526/ 3526/
Цена продажи, руб.		1 300 000	1 200 000	1 250 000
Размер участка, кв.м.	765,00	800,00	800,00	806,00
Цена за кв.м.		1 625,00	1 500,00	1 550,87
Торг		предусмотрен	предусмотрен	предусмотрен
Корректировка, %		-6	-6	-6
Скорректированная цена, руб./кв.м		1 527,50	1 410,00	1 457,82
Условия рынка (время предложения)	24.04.2022г.	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		1 527,50	1 410,00	1 457,82
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		1 527,50	1 410,00	1 457,82
Местоположение	Республика Башкортостан, р-н. Уфимский, с/с. Жуковский, д. Сергеевка	Республика Башкортостан, Уфимский р-н, Жуковский сельсовет, д. Сергеевка	Республика Башкортостан, Уфимский р-н, Жуковский сельсовет, д. Сергеевка	Республика Башкортостан, Уфимский р-н, Жуковский сельсовет, д. Сергеевка
Корректировка		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		1 527,50	1 410,00	1 457,82
Площадь участка	765,00	800	800	806
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		1 527,50	1 410,00	1 457,82
Назначение участка	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 цена, руб./кв.м		1 527,50	1 410,00	1 457,82
Дополнительные улучшения	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		1 527,50	1 410,00	1 457,82
Физические характеристики	Рельеф поверхности ровный	Рельеф поверхности ровный	Рельеф поверхности ровный	Рельеф поверхности ровный
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		1 527,50	1 410,00	1 457,82
Количество корректировок		1	1	1
Весовой коэффициент		1/3	1/3	1/3
Значение, руб.		509,167	470,000	485,939
Стоимость объекта, руб./кв.м	1 465			
Стоимость объекта, руб.	1 120 800			
Рыночная стоимость 1/5 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок, руб. (округл.)	224 200			


Фотографии



Копии используемой информации

https://www.avito.ru/ufa/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot_izhs_2995220713

Участок 8 сот. (ИЖС)

1 300 000 ₽
162 500 ₽ за сотку
Рейтинг:  Все переводы без комиссии по Альфа-Карте Подробнее

8 908 350-19-41

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Строительная компания ПРОФМАСТЕРОФ Агентство
Рейтинги проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо: Менеджер Татьяна

Об участке

Площадь: 8 сот Расстояние до центра города: 15 км

Расположение

Республика Башкортостан, Уфимский р-н, Жуковский сельсовет, д. Сергеевка [Показать карту](#)

https://www.avito.ru/ufa/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot_izhs_2995220713

Описание

Можем построить дом на Вашем участке!

Продаётся земельный участок 8 соток в деревне Сергеевка Уфимского района Республики Башкортостан, входит в состав Жуковского сельсовета 02-47-051001:182
Электричество, вода заведены, газ по улице

ЮРИДИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ:

- 1 взрослый собственник
- Мат.капитал не использовался
- без долгов и обременений


Рассмотрим покупателей с наличным расчетом, ипотекой, материнским капиталом и всеми видами жилищных сертификатов

Объект проверен службой юридического контроля агентства недвижимости - никаких замечаний, рисков, мошеннических действий с недвижимостью не было!

Гарантия юридической чистоты сделки от компании!

Сопровождение на всех этапах сделки, одобрение ипотеки, организация безопасных расчетов для покупателя БЕСПЛАТНО!

№ 2995220713 · 19 апреля в 17:01 · 239 просмотров (+0 сегодня) [Пожаловаться](#)

1 300 000 ₽
162 500 ₽ за сотку
Рейтинг:  Все переводы без комиссии по Альфа-Карте Подробнее

8 908 350-19-41

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Строительная компания ПРОФМАСТЕРОФ Агентство



Все категории

Поиск по объявлениям

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

Участок 8 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



1 200 000 Р

150 000 Р за сотку
или предложите свою цену

Реклама [efibank.ru](#)
Все переводы без комиссии по Альфа-Карте [Подробнее](#)

8 917 790-42-48

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь

Частное лицо

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 8 сот.

Расстояние до центра города: 15 км

Расположение

Республика Башкортостан, Уфимский р-н, Жуковский сельсовет, д. Сергеевка

[Показать карту](#)

Описание

Продаётся земельный участок ИЖС д. Сергеевка, Жуковский сельсовет. Участок ровный, удобный, правильной формы, рядом лес, не далеко от города, до Демы 5 км. Идет активная застройка, свет, вода, газ, по улице. Границы установлены. Кадастровый 02:47:051001:215

№ 2404336631 - 3 апреля в 14:14 - 907 просмотров (+0 сегодня)

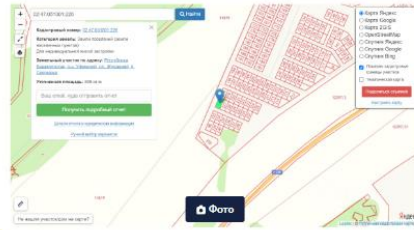
Пожаловаться

Участок, 8,06 сот.

Башкортостан респ., Уфимский район, Жуковский сельсовет, Сергеевка деревня На карте

В избранное Поделиться Сохранить Пожаловаться

Публичная кадастровая карта города Уфы от 01.10.2020



8,06 сот. Индивидуальное жилищное строительство
Площадь Статус земли

Продается хороший угловой участок (8 сот) под ИЖС в д. Сергеевка, Уфимский р-н, с/с Жуковский. Земля ровная. Преимуществом участка является то, что участок угловой, можно сделать въезд с любой стороны.
Номер участка 226
Кадастровый номер 02:47:051001:226

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

Помощь риелтора
Проверенный риелтор поможет купить или продать квартиру

[Оставить заявку](#)



Общая информация

Газ	Нет	Водоснабжение	Нет
Канализация	Нет		

Статус участка	Индивидуальное жилищное строительство
Площадь участка	8,06 сот.

Только на Циан

1 250 000 Р

155 087 руб./сот.

[Следить за изменением цены](#)

+7 987 020-20-98

ОПС и обременения в недвижимости
доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на Циан. И оставьте отзыв после звонка

[Написать](#)

ЦИАН ИПОТЕКА

Один запрос в 10 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 4,6%

Собственник
ID 73839357



Клиентулы
Скидки до 40%
на брекеты в Уфе!
Рассрочка!

Оставьте заявку и получите
бесплатную консультацию
ортодонта!

[Узнать больше](#)

ЕСТЬ ПРОТИВОПОКАЗАНИЯ? СОВЕДУЙТЕСЬ С ВРАЧОМ



Фитнес-клуб Orange. Занятия с персональным тренером

Купишь карту 12 месяцев
31 500 руб. Звоним
в подарок при покупке
годовой карты!

[Купить](#)



ЖК «Тай Хаус» в Уфе
Площадь 2,95 кв. Водоробное. Терраса на
крыше. Стальная лестница
+7 (347) 225-47-71

Рекомендатель и застройщик ООО Специализированный застройщик
«Скадовое Консалд Уфа». ОГРН 1190280207452. 450077, Республика
Башкортостан, г. Уфа, Бернгартова площадь, дом 2, офис 205. Проектная
департамент на nskl.don.ru, Whitebox - более подробно

[Перейти на сайт](#)

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.