

Утверждаю

ООО «Центр Судебной Экспертизы»



Шуховцев К. В.

30 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	1 139,0	Земли сельскохозяйственного назначения	Для садоводства	65:10:0000019:217	
	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	н/д	Рубленые	1	н/д	отсутствует
	Примечание Согласно предоставленным Заказчиком документам и фотографиям, нежилое строение, расположенное на рассматриваемом земельном участке представляет собой ветхое строение под снос и 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	Сахалинская область, р-н Долинский						
Цель оценки	Определение рыночной стоимости имущества						
Заказчик оценки	Закржевская Евгения Степановна ИНН 743807324331, СНИЛС 14812295562, рег.номер 19787, член Ассоциации "Саморегулируемая организация арбитражных управляющих "Меркурий" (ОГРН 1037710023108, ИНН 7710458616, место нахождения: 125047, Российская Федерация, г. Москва, ул. 4-я Тверская Ямская, д. 2/11, стр. 2). Адрес: 454100, Челябинская область, г.Челябинск, ул.40-летия Победы, дом № 5, а/я 9518						
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*	30.06.2023г.	30.06.2023г.
Результаты расчеты рыночной стоимости при применении	Сравнительного подхода (в рублях)	Доходного подхода (в рублях)	Затратного подхода (в рублях)
	151 000,00	не применялся	не применялся
Итоговое значение стоимости**	Рыночная стоимость права собственности на земельный участок		
	151 000,00 (Сто пятьдесят одна тысяча) 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/aleksandrovsk-sahalinskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_6sot._snt_dnp_3003657293	https://www.avito.ru/bykov/zemelnye_uchastki/uchastok_15sot._snt_dnp_2099369275	https://yuzhno-sahalinsk.domclick.ru/card/sale__lot__1760521937
Цена продажи, руб.		100 000	170 000	150 000
Размер участка, кв.м.	1 139,00	600	1 500	994
Цена за кв.м.		167	113	151
Торг		предусмотрен	не предусмотрен	предусмотрен
Корректировка, %		-8	-8	-8
Скорректированная цена, руб./кв.м		153,33	104,27	138,83
Условия рынка (время предложения)	30.06.2023г.	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		153,33	104,27	138,83
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		153,33	104,27	138,83
Местоположение	Сахалинская область, р-н Долинский	Сахалинская область, Александровск-Сахалинский р-н, Александровск-Сахалинский	Сахалинская область, Долинский г.о., с. Быков, Новая ул.	Сахалинская область, Южно-Сахалинск, СДТ Ласточка
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		153,33	104,27	138,83
Площадь участка	1 139,00	600	1 500	994
Корректировка, %		0,904	1,000	0,940
Скорректированная цена, руб./кв.м		138,61	104,27	130,50
Назначение участка	Земли сельскохозяйственного назначения, Для садоводства	Земли сельскохозяйственного назначения, Для ведения гражданами садоводства и огородничества	Земли сельскохозяйственного назначения, Для ведения гражданами садоводства и огородничества	Земли сельскохозяйственного назначения, Для ведения гражданами садоводства и огородничества
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		138,61	104,27	130,50
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		138,61	104,27	130,50
Физические характеристики	ветхое строение под снос	теплицы, сарай	Рельеф поверхности ровный	Рельеф поверхности ровный
Корректировка, %		10,00	14,00	1,14
Скорректированная цена, руб./кв.м		152,47	118,86	131,99
Количество корректировок		3	2	3
Весовой коэффициент		2/7	3/7	2/7
Значение, руб.		43,564	50,942	37,712
Стоимость объекта, руб./кв.м	132			
Стоимость объекта, руб.	151 000			

Фотографии



Копии используемой информации

https://www.avito.ru/aleksandrovsk-sahalinskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_6sot_snt_dnp_3003657293

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

Участок 6 сот. (СНТ, ДНП)

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



100 000 ₽

16 687 ₽ за сотку
или предложите свою цену

8 914 750-41-25

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➤

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 6 сот.

Расстояние до центра города: 3 км

Расположение

Сахалинская область, Александровск-Сахалинский р-н,
Александровск-Сахалинский

[Показать карту](#)

Описание

Продам дачный участок в СНТ "Восток". Земля в собственности, обработанная, всё посажено и ухожено. Посадки, теплицы, металлические Сарай, вода с колодца, свет. Цена договорная.

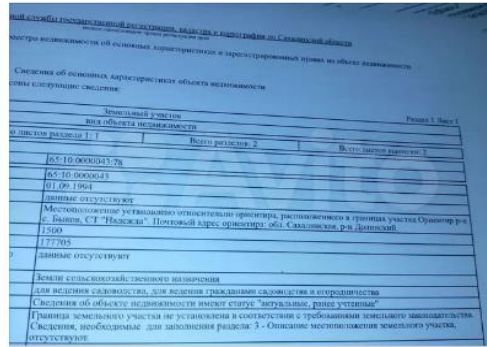
№ 3003657293 · 11 июня в 01:30 · 92 просмотра (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)

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

Участок 15 сот. (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



Об участке

Площадь: 15 сот.

Расположение

Сахалинская область, Долинский г.о., с. Быков, Новая ул. Показать карту

Описание

Продам участок в СНТ "Надежда" все вопросы по телефону)

№ 2099369275 · 9 июня в 17:39 · 789 просмотров (+0 сегодня)

Пожаловаться

170 000 ₽

11 333 ₽ за сотку или предложите свою цену

Регистрация бизнеса за 0 ₽ в Альфа-Банке Подробнее

8 915 520-95-40

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь Частное лицо

Подписаться на продавца

Кадастровый номер 65-02-0000043-698
Сахалинская область, г Южно-Сахалинск, 2 км юго-западнее села Елочки, на правом берегу р Славута

Кадастровый номер — 65-02-0000043-698 (ссылка на кадастровый сайт)

Тип — Земельный участок

Категория и вид разрешённого использования:

- * Земельно-садоводческие участки
- * для размещения садоводства и огородничества
- * для садоводства

Площадь — 99 м²

Кадастровый инженер — Мартынова Ольга Сергеевна (аттестат 65-14-105)

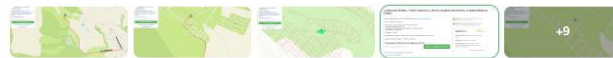
Другие названия адреса — г Южно-Сахалинск

Информация о собственнике в подробном отчёте:

Ваш email, куда отправить отчёт:

Получить подробный отчёт

4/14



10 сот. Садовый
Площадь Тип участка

Сахалинская область, Южно-Сахалинск, СДТ Ласточка

Обновлено 22 июня 319

Ипотека Сбербанка от 11.2%
Рассчитайте свою ипотеку

Описание

Продается земельный участок площадью 10 сотки, 2 км юго-западнее села Елочки, на правом берегу р Славута, в составе садоводческого некоммерческого товарищества Сахалинец.

Вокруг лес, чистый воздух - полное умиротворение! Есть возможность подключиться к электричеству. Кадастровый номер для проверки на сайте 65:02:0000043:698

✓ При переоформлении собственности осуществляем полное юридическое сопровождение! С нами, покупка квартиры будет безопасной и без хлопот (полное сопровождение на каждом из этапов сделки по покупке квартиры).

✓ А так же поможем оформить ипотеку для вас! Так как мы являемся партнёрами банков, заявки отправленные от нашей компании получают 90% одобрения! Более подробная информация по телефону. Звони прямо сейчас! С радостью ответим на все ваши вопросы! Номер в базе: 9392275. Район: Ласточка

Продается участок, 10 сот., Садовый

150 000 ₽

15 000 ₽/сот.

Александр Кретинин
44 объявления
На Домклик 2 года 6 мес.

ООО "ЭТАЖИ"

Звоните продавцу, СМС и сообщения в мессенджерах не будут доставлены

+7 (962) 107-81-74

Поделиться

Избранное

Дальневосточная ипотека от 1,5%

Рассчитать условия

Реклама: ООО «Домклик»

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.