



«Утверждаю»

**Генеральный директор
ООО Консалтинговая компания «ОБиКон»**

Патрушев И. Ю.

Порядковый номер отчета	Н-1621/06-25
------------------------------------	---------------------

ОТЧЕТ

об определении рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 74:19:0105003:126, общей площадью 1 500 кв.м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Челябинская обл, р-н Сосновский, д. Шимаковка, строительный участок № 1095

Заказчик:

Вражнов Алексей Витальевич, гражданин РФ.

Исполнитель:

ООО Консалтинговая компания «ОБиКон»

Дата оценки: «05» июня 2025 года

Дата составления отчета: «09» июня 2025 года

Челябинск

2025

Содержание

1. ВВЕДЕНИЕ.	3
1.1. Основные факты и выводы.	3
1.2. Задание на оценку	4
1.3. Применяемые стандарты оценочной деятельности.	5
1.4. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения.	5
1.5. Сведения о Заказчике оценки и об оценщике.	7
1.6. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах, с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки.	9
1.7. Требования к проведению оценки.	9
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.	10
2.1. Информация о текущем использовании объекта оценки.	10
2.2. Инспекция имущества.	10
2.2.1. Перечень используемых при проведении оценки данных	10
2.2.2. Анализ достаточности и достоверности информации и данных, используемых при проведении оценки	10
2.2.3. Информация, предоставленная в открытых источниках	11
2.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки.	11
2.3.1. Описание и характеристика локального расположения объекта оценки	11
2.3.2. Описание земельного участка	13
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.	14
3.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.	14
3.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый земельный участок.	18
3.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектом оценки из сегмента рынка, к которому может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен.	19
3.4. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта оценки.	25
3.5. Методология процесса проведения исследования и обоснование выбора подходов к проведению исследования.	25
4. РАСЧЁТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.	26
4.1.1. Определение стоимости земельного участка	26
4.1.2. Внесение корректировок в цены аналогов	28
4.1.3. Расчёт рыночной стоимости объекта оценки	29
4.2. Описание процедуры согласования результатов оценки.	33
5. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.	34
6. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ТЕРМИНЫ, ОПРЕДЕЛЕНИЯ, СОКРАЩЕНИЯ И УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ.	35
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ (КОПИИ).	40
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ПРИ РАСЧЕТАХ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.	42
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛНИТЕЛЯ И ОЦЕНЩИКОВ.	53

1. Введение.

1.1. Основные факты и выводы.

Таблица 1.

Объект оценки:	Земельный участок с кадастровым номером 74:19:0105003:126, общей площадью 1 500 кв.м., расположенный по адресу: РФ, Челябинская обл, р-н Сосновский, деревня Шимаковка, строительный участок № 1095		
Имущественные права на объект оценки по состоянию на дату оценки	Вид права: собственность		
Правообладатель:	Вражнов Алексей Витальевич, гражданин РФ.		
Иные права и обременения на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Не имеются		
Порядковый номер отчета:	Н-1621/06-25		
Основание для проведения оценки:	Договор № Н-1621/06-25 от «05» июня 2025 года		
Дата оценки	«05» июня 2025 года		
Дата осмотра	Без осмотра		
Период (срок) проведения работ по оценке:	с «05» июня 2025 г. по «09» июня 2025 г.		
Дата составления отчета	«09» июня 2025 года		
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, руб.			
Объект оценки	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Земельный участок с кадастровым номером 74:19:0105003:126, общей площадью 1 500 кв.м., расположенный по адресу: РФ, Челябинская обл, р-н Сосновский, деревня Шимаковка, строительный участок № 1095	Не применялся	401 070	Не применялся
Итоговая величина стоимости объекта оценки на дату оценки с учетом округления руб.			
Земельный участок с кадастровым номером 74:19:0105003:126, общей площадью 1 500 кв.м., расположенный по адресу: РФ, Челябинская обл, р-н Сосновский, деревня Шимаковка, строительный участок № 1095		401 070	

1.2. Задание на оценку

Таблица 2.

Объект оценки	Земельный участок с кадастровым номером 74:19:0105003:126, общей площадью 1 500 кв.м., расположенный по адресу: РФ, Челябинская обл, р-н Сосновский, деревня Шимаковка, строительный участок № 1095
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки¹:	- Выписка об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 21.05.2025г
Имущественные права на объект оценки по состоянию на дату оценки	<u>Вид права</u> : собственность Вражнова Алексея Витальевича
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности
Цель оценки	Определение рыночной стоимости.
Соблюдение требований законодательства России:	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Дата оценки	«05» июня 2025 года
Допущения, на которых должна основываться оценка	Заказчик устанавливает Исполнителю, что в рамках исполнения условий настоящего договора при согласовании результатов оценки оценщику, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, не требуется приведения суждения оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться эта стоимость. Иные ограничения представлены в соответствующем разделе Отчета
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов:	Непосредственно к проведению оценки и подготовке отчета об оценке никакие сторонние организации и специалисты (в том числе оценщики) не привлекались. Обращение к сторонним организациям или специалистам происходило лишь в рамках использования их баз данных и знаний в качестве источников информации.
Форма составления отчета об оценке:	В форме электронного документа и на бумажном носителе
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке:	Распространение информации, содержащийся в отчете об оценке, допускается только с письменного разрешения Заказчика или по требованию уполномоченных органов
Форма представления итоговой стоимости:	В виде конкретного значения (возможно с учетом округления). Валюта – рубль РФ
Иные специфические требования к отчету об оценке:	Не предусмотрены
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин:	Не требуется

¹ Копии документов представлены в Приложении №2 к данному отчету

1.3. Применяемые стандарты оценочной деятельности.

Настоящая оценка была выполнена в соответствии с требованиями следующих нормативных документов:

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I). Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)». Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)». Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)». Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)». Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)». Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
- Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости». Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.
- Правилами и стандарты оценочной деятельности НП «АРМО», утверждены Решением Президиума НП «АРМО» от 16.01.2008г.

1.4. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения.

Выводы об итоговой стоимости объекта оценки сделаны с учетом допущений и ограничительных условий, перечисленных ниже, которые являются неотъемлемой частью Отчета:

- При изучении Документов оценщик исходил из предположения, что все Документы, а также все материалы и документы, на которые делается ссылка в представленных Документах, были надлежащим образом санкционированы, исполнены и представлены заинтересованными сторонами, что все подписи на Документах, представленные оценщику как оригинальные, являются подлинными, что все Документы, представленные оценщику в качестве копий оригинальных документов, соответствуют оригиналам.
- При изучении Документов оценщик не проводил их правовой экспертизы/аудиторской проверки и исходил из предположения, что зафиксированные в них права, факты, события, обстоятельства и иная информация соответствуют действительности, и оценщик не обнаружил чего-либо, указывающего на то, что такое допущение не является полностью справедливым, кроме случаев, прямо оговоренных в Отчете. Также оценщик допускает, что сведения, представленные в Документах, срок действия которых на момент оценки истек, будут идентичны сведениям, представленным в аналогичных Документах, полученных Заказчиком во время подготовки Отчета.
- Информация, полученная от Заказчика в письменной и/или устной форме, рассматривалась как соответствующая действительности, за исключением случаев, когда такая информация вступала в противоречие с Документами, предоставленными Заказчиком.
- При проведении оценки оценщик не проводил и не обязан был проводить техническую, экологическую и другие виды экспертиз в отношении объекта оценки. Оценщик исходил из предположения, что объект оценки не имеет скрытых недостатков, дефектов и т.п. факторов, способных повлиять на его стоимость.

- Оценщик допускает, что информация, использованная им при подготовке Отчета, в том числе полученная с помощью сети Интернет, содержащаяся в справочных изданиях, научной литературе и т.п. источниках, соответствует действительности (достоверна) и/или научно обоснована. Использование информации из указанных источников соответствует общепринятой практике в оценочной деятельности; в соответствующих случаях нами делается ссылка на источник информации.
- Оценщик исходил из предположения, что объект оценки используется в соответствии с его целевым назначением и с соблюдением установленных правил его эксплуатации.
- Оценщик не проводил правовую оценку (экспертизу) имущественных прав на объект оценки. Заявленные Заказчиком имущественные права на объект оценки считаются соответствующими действительности и подтвержденными им документально.
- Оценщик исходил из предположения, что на дату оценки Собственник объекта обладает всеми правами по распоряжению объектом оценки, в том числе правом на отчуждение объекта оценки без каких-либо ограничений (объект оценки не продан, не подарен, не заложен, не является предметом спора, под арестом или запретом не состоит, не передан в доверительное управление, свободен от любых прав и претензий/требований третьих лиц, не ограничен в обращении иным способом), если иное прямо не указано в Отчете.
- Отчет содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки. Ни Исполнитель, ни оценщик не гарантируют, что объект оценки будет реализован по цене, эквивалентной итоговой величине стоимости объекта оценки, указанной в Отчете. Мнение оценщика относительно итоговой величины стоимости объекта оценки действительно на дату оценки. Ни Исполнитель, ни оценщик не несут ответственности в случае последующего изменения любых факторов (политических, экономических, экологических, социальных и т.п.), способных повлиять на итоговую величину стоимости объекта оценки.
- Подготовленный оценщиком Отчет достоверен лишь в полном объеме и для указанных в Задании на оценку целей проведения оценки. Использование Отчета по частям и для иных целей не допускается. Все Приложения к Отчету являются его неотъемлемыми частями.
- Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений не все изученные Документы, а только те, которые представляются наиболее существенными для понимания содержания Отчета. При этом копии всех изученных Документов будут храниться в архиве Исполнителя в течение срока, определенного законодательством. Все иллюстрированные материалы использованы в Отчете исключительно с целью облегчения визуального восприятия Отчета.
- Выводы об итоговой величине стоимости объекта оценки относятся к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта оценки не допустимо, если иное не указано в Отчете.
- Отчет предназначен для использования исключительно Заказчику и не может быть передан и/или использован третьими лицами. Использование Отчета третьими лицами возможно при наличии предварительного письменного согласия Исполнителя.
- Экземпляр Отчета, не заверенный печатью Исполнителя и подписью уполномоченного лица Исполнителя, а также оценщика, подготовившего Отчет, является недействительным.
- В том случае, если Документы и/или информация, содержащаяся в них, окажутся в той, либо иной степени не соответствующими действительности, а также в случае появления иных документов, не рассмотренных в ходе подготовки Отчета, итоговая стоимость объекта оценки может отличаться от итоговой стоимости объекта оценки, указанной в Отчете.
- Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

- Расчеты в Отчете проводились с использованием программы MS Excel 2010, поэтому при пересчете на калькуляторе может быть погрешность в вычислениях. В расчетных таблицах и формулах, представленных в настоящем Отчете приведены округленные значения показателей. Итоговые значения получены также при использовании округленных показателей.
- В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стадии заключения Договора иные допущения и ограничения, не указанные выше, будут представлены в Отчете об оценке.

1.5. Сведения о Заказчике оценки и об оценщике.

Таблица 3.

Сведения о заказчике
• Вражнов Алексей Витальевич, гражданин Российской Федерации • Паспорт гражданина Российской Федерации 75 18 164444, выдан ГУ МВД России по Челябинской области 03.07.2018г. Код подразделения 740-022
Сведения об исполнителе
• Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью КОНСАЛТИНГОВАЯ КОМПАНИЯ «ОБиКон» • Сокращенное наименование: ООО КОНСАЛТИНГОВАЯ КОМПАНИЯ «ОбиКон» • ОГРН 1067448003963. Дата присвоения ОГРН: 07.02.2006г. • Юридический адрес: Россия, 454084, г. Челябинск, пр. Победы, 160, офис 413 • Фактический адрес: Россия, 454084, г. Челябинск, пр. Победы, 160, офис 413 • Страховщик: Открытое страховое акционерное общество «ИНГОССТРАХ» • Полис страхования: № 433-747-147914/24 от «26» сентября 2024 года • Период страхования: с «17» октября 2024 года по «16» октября 2025 года • Сумма страхования: 100 000 000 (Сто миллионов) рублей <i>Количество оценщиков в штате (соответствующих требованиям ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998г. № 135-ФЗ): 2.</i>
Сведения об оценщике
ФИО: Патрушев Игорь Юрьевич. Почтовый адрес оценщика: 454084, Россия, Челябинская область, г. Челябинск, пр. Победы, д. 160, оф. 413. Номер контактного телефона: +7 (919) 312-58-57. Адрес электронной почты: obicon@mail.ru. • Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 916870, выданный 06.07.2006г. Межотраслевым региональным центром повышения квалификации и переподготовки кадров при Челябинском государственном университете по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» • Удостоверение о повышении квалификации регистрационный номер 80-120-14-734 выданное 20.10.2014г. ГОУ ВПО «Южно-Уральский государственный университет». • Квалификационный аттестат о сдаче единого квалификационного экзамена номер 0000012-016 выданное 05.11.2013г. Федеральным государственным бюджетным образовательным учреждением высшего профессионального образования «Южно-Уральский государственный университет» (национально исследовательский университет), (№ Р/133 от 16.10.2013г.) • Свидетельство о членстве в Некоммерческом партнерстве «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» № 2777-11 от 29.12.2011г. РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» № 2777-11 от 29.12.2011г. • Выписка из реестра членов «САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» №32-04/24 от 25.04.2024 • Сведения о страховой гражданской ответственности: Договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщика № 433-747-002115/25 от 09.01.2024 г. Страховщик: Страховое

публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ» Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12, стр. 2. Период страхования: с «28» января 2025 года по «27» января 2026 года. Страховая сумма – 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.

- Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №043019-1 от 09.08.2024г. выданный ФБУ «ФРЦ» № протокола 365 от 09.08.2024г., № бланка 026770-КА1

Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор:

- Общество с ограниченной ответственностью КОНСАЛТИНГОВАЯ КОМПАНИЯ «ОБиКон». ИНН 7448074625. Россия, 454000, г. Челябинск, пр. Победы, 160, офис 413. Тел. +7 (351) 267-22-17. www.obicon.ru.

- **Стаж работы:** 24 года.

ФИО: Хрусталева Юлия Васильевна

Почтовый адрес оценщика: 454084, Россия, Челябинская область, г. Челябинск, пр. Победы, д. 160, оф. 413.

Номер контактного телефона: +7 (912) 893-31-48.

Адрес электронной почты: obicon@mail.ru.

- Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 592404, выданный 09.10.2004г. Южно-Уральским государственным университетом по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»

- Свидетельство о повышении квалификации, выданное 18.10.2010 г. ГОУ ВПО «Южно-Уральский государственный университет» по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»

- Квалификационный аттестат о сдаче Единого квалификационного экзамена №0000019-016 от 05.11.2013 г.

- Свидетельство о членстве в «САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ АССОЦИАЦИЯ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» № 3329-21 от 08.02.2021г.

- Выписка из реестра членов «САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ АССОЦИАЦИЯ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» №60-11/24 от 21.11.2024

- Сведения о страховании гражданской ответственности: Договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщика № 433-747-001868/25 от 09.01.2024 г. Страховщик: Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ» Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12, стр. 2. Период страхования: с «09» января 2025 года по «08» января 2026 года. Страховая сумма – 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей

- Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №042439-1 от 29.07.2024г. выданный ФБУ «ФРЦ» № протокола 363 от 29.07.2024г., № бланка 026440-КА1

- Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Судебно-оценочная экспертиза в области тарифообразования» №392 с от 30.04.2025г. выданный ФГБОУ УВО «Российский государственный университет правосудия им. В.М.Лебедева», номер удостоверения 190257

-

Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор:

- Общество с ограниченной ответственностью КОНСАЛТИНГОВАЯ КОМПАНИЯ «ОБиКон». ИНН 7448074625. Россия, 454084, г. Челябинск, пр. Победы, д. 160, офис 413. Тел. +7 (351) 267-22-17, www.obicon.ru.

- **Стаж работы:** 20 лет.

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:

- Настоящим Общество с ограниченной ответственностью КОНСАЛТИНГОВАЯ КОМПАНИЯ «ОБиКон» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

- Общество с ограниченной ответственностью КОНСАЛТИНГОВАЯ КОМПАНИЯ «ОБиКон» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика.

- Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Сведения о независимости оценщиков: Патрушев И.Ю., Хрусталева Ю.В.
- Настоящим оценщики Патрушев И.Ю. и Хрусталева Ю.В. подтверждают 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 настоящего отчета об оценке.
- Оценщики Патрушев И.Ю. и Хрусталева Ю.В. не являются учредителями, собственниками, акционерами, должностными лицами или работниками юридического лица - заказчика, лицами, имеющими имущественный интерес в объекте оценки. Оценщики не состоят с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
- Оценщики Патрушев И.Ю. и Хрусталева Ю.В. не имеют в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не являются участниками (членами) или кредиторами юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщиков.
- Размер оплаты оценщикам за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

1.6. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах, с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки.

Непосредственно к проведению оценки и подготовке отчета об оценке никакие сторонние организации и специалисты (в том числе оценщики) не привлекались. Обращение к сторонним организациям или специалистам происходило лишь в рамках использования их баз данных и знаний в качестве источников информации.

1.7. Требования к проведению оценки.

Процесс оценки включает следующие действия:

- 1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки;
- 2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- 3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- 4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- 5) составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке).

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

Вывод: Этапы процесса оценки произведены в соответствии с требованиями законов, нормативных актов и стандартов, регулирующих/регламентирующих оценочную деятельность.

2. Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Объектом оценки является земельный участок с кадастровым номером 74:19:0105003:126, общей площадью 1 500 кв.м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Челябинская обл, р-н Сосновский, деревня Шимаковка, строительный участок № 1095.

2.1. Информация о текущем использовании объекта оценки.

Информации о текущем использовании - используется в соответствии с разрешенным использованием.

2.2. Инспекция имущества.

Инспекция объекта оценки состояла из изучения правоустанавливающих документов, а также интервью с Заказчиком и анализа предоставленной информации.

Инспекция объекта оценки проводится с целью установления количественных и качественных характеристик объекта оценки и включает в себя сбор и обработку:

- правоустанавливающих документов, сведений об обременении объекта оценки правами иных лиц;
- информации о технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки.
- информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации, связанной с объектом оценки.

2.2.1. Перечень используемых при проведении оценки данных

При проведении оценки оценщик использовал полученные от Заказчика документы, указанные в таблице «Опись полученных от Заказчика документов»².

Таблица 4. Опись полученных от Заказчика документов.

№ п./п.	Наименование	Вид документа	Реквизиты
1	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	копия	от 21.05.2025г.

2.2.2. Анализ достаточности и достоверности информации и данных, используемых при проведении оценки

Таблица 5. Анализ достаточности и достоверности полученной информации.

Анализ достоверности предоставленных для оценки документов	Заказчиком были предоставлены правоустанавливающие и право подтверждающие документы (см. таблицу № 4 п. п. 2.2.1 «Перечень используемых при проведении оценки данных» данного Отчета) на оцениваемый земельный участок
Информация о виде и объеме прав на Объект оценки	<u>Вид права:</u> земельный участок с кадастровым номером 74:19:0105003:126 является собственностью – Вражнова

² Все документы изначально представлены в электронном виде, но по окончании работ сверены с оригиналами.

	Алексея Витальевича
Сопоставление данных об Объекте оценки	Оценщиком установлено соответствие количественных и качественных характеристик объекта оценки, отраженных в предоставленных документах. Из чего сделано заключение о достоверности предоставленной технической документации.
Установление данных об обременениях на земельный участок	не установлено

2.2.3. Информация, предоставленная в открытых источниках

Сбор информации для проведения настоящей работы осуществлялся с привлечением следующих источников:

Информация Интернет-сайтов:

- <http://2gis.ru/chelyabinsk>; <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>;
- <https://maps.yandex.ru/>;
-

Этой информации достаточно, чтобы оценщик смог применить свои знания для выполнения работ по оценке, дополнительной информации не требуется, т.к. остальная информация используется оценщиком из открытых источников. Предоставленные документы заверены подписью заказчика, что свидетельствует о том, что информация предоставлена достоверная.

2.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки.

2.3.1. Описание и характеристика локального расположения объекта оценки

Шимаковка — деревня в Сосновском районе Челябинской области. Входит в состав Саккуловского сельского поселения.

По данным Всероссийской переписи, в 2010 году численность населения деревни составляла 165 человек (86 мужчин и 79 женщин).

Уличная сеть деревни состоит из 5 улиц.

Расстояние до районного центра села Долгодеревенского 22 км.

Сосновский район — административно-территориальная единица (район) и одноименное муниципальное образование (муниципальный район) в Челябинской области России.

Административный центр — село Долгодеревенское.

Территория района 2 112 км². Район примыкает с запада и севера к областному центру городу Челябинску.

Рисунок 1 Местоположение д. Шимаковка на карте (2ГИС)

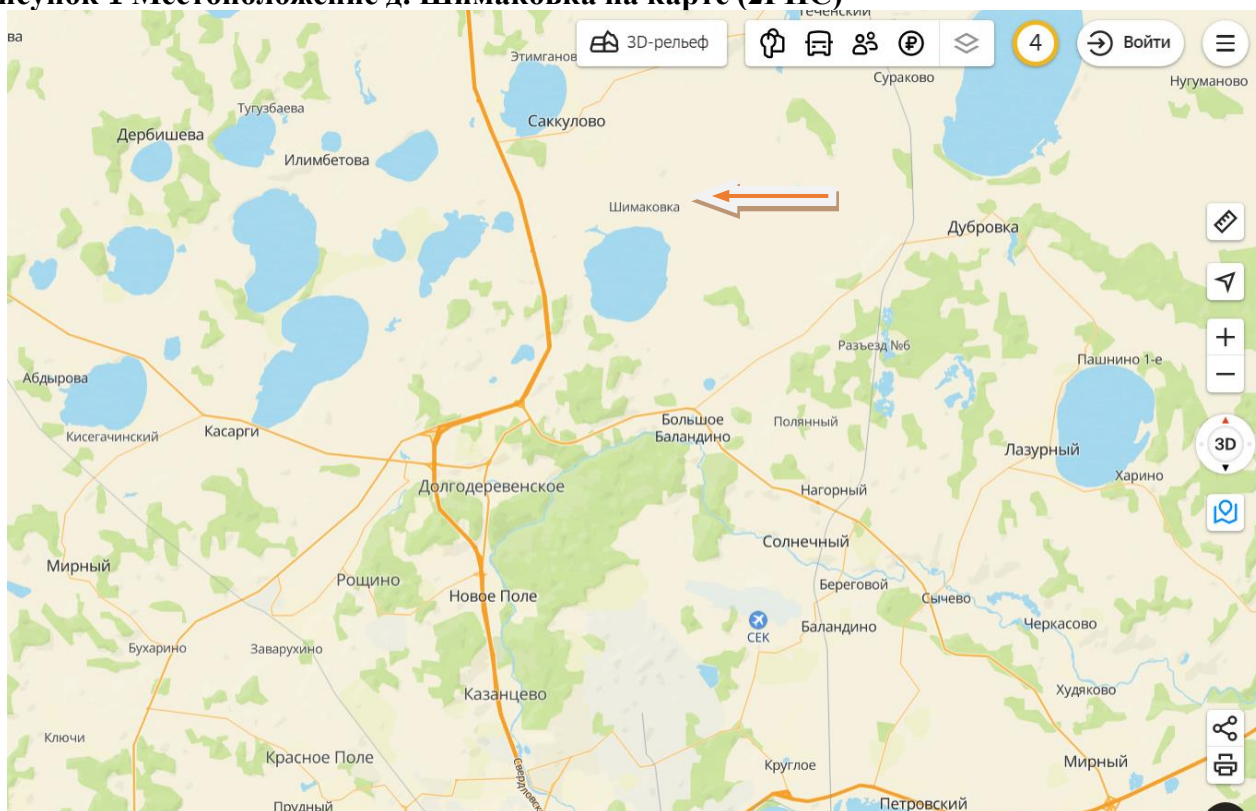
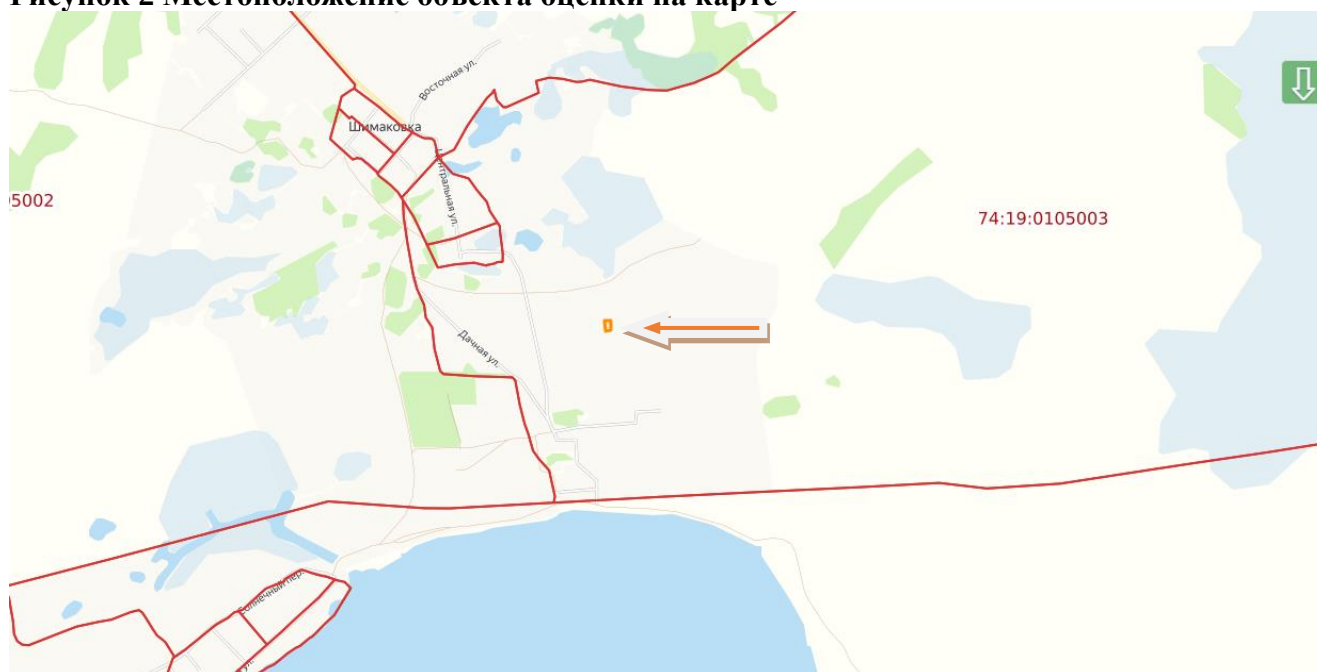
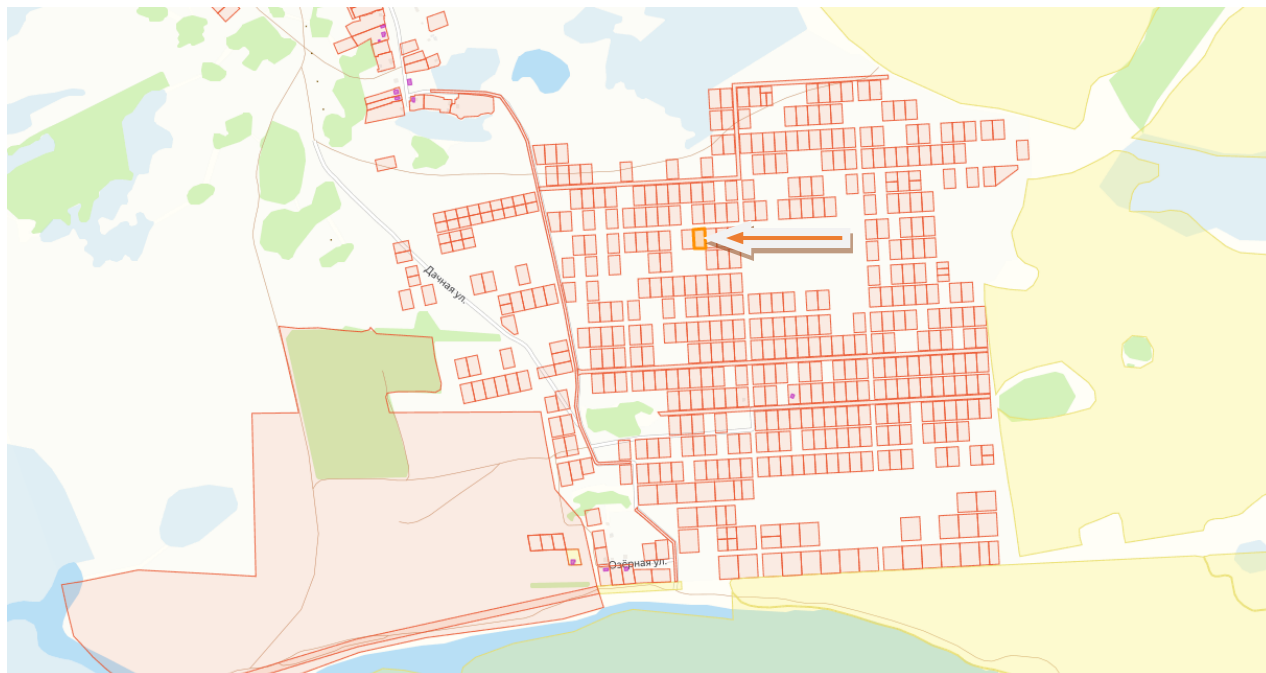


Рисунок 2 Местоположение объекта оценки на карте



Источник: https://egrp-reestr.ru/?utm_referrer=https%3A%2F%2Fyandex.ru%2F

Рисунок 3 Местоположение объекта оценки на карте в пределах д. Шимаковка



Источник: https://egrp-reestr.ru/?utm_referrer=https%3A%2F%2Fyandex.ru%2F

2.3.2. Описание земельного участка

Описание земельного участка, приведено на основании документов, предоставленных Заказчиком (см. таблицу № 4 п. п. 2.2.1 «Перечень используемых при проведении оценки данных» данного Отчета) и информации, размещенной на сайте [Публичная кадастровая карта \(rosreestr.ru\)](https://rosreestr.ru).

Таблица 6. Количественные и качественные характеристики земельного участка

Параметр	Значение параметра	Источник информации
Имущественные права на земельный участок		
Имущественные права на земельный участок	<u>Вид права:</u> собственность Вражнова Алексея Витальевича	Информация предоставлена Заказчиком
Физические свойства объекта оценки		
Общая площадь	1 500,00 кв. м.	Публичная кадастровая карта (rosreestr.ru)
Форма	Правильная прямоугольная форма	Публичная кадастровая карта (rosreestr.ru)
Коммуникации	Газ и электричество по границе участка	Информация заказчика
Наличие улучшений	нет	Информация Заказчика
Характеристика местоположения и окружения объекта оценки		
Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Челябинская обл, р-н Сосновский, деревня Шимаковка, строительный участок № 1095	Публичная кадастровая карта (rosreestr.ru)
Тип застройки окружения	Земельные участки для ведения приусадебного хозяйства	Публичная кадастровая карта (rosreestr.ru) .
Прочие характеристики объекта оценки		
Кадастровый номер	74:19:0105003:126	Публичная кадастровая карта

Категория земель	Земли населенных пунктов	(rosreestr.ru)
Разрешенное использование	Земельные участки общего назначения	
Текущее использование	Не используется	Публичная кадастровая карта (rosreestr.ru)
Кадастровая стоимость по состоянию на 05.06.2025г., руб.	278 355,00	Публичная кадастровая карта (rosreestr.ru)
УПКС на дату оценки руб./м²	185,57	
Информация об износе объекта оценки		
Не подвержен износу.		
Информация об устареваниях объекта оценки		
Не подвержен устареваниям.		
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость		
Не установлены		

3. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость.

3.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.

Основные экономические показатели России (по данным Росстата)³

Рост ВВП России в I квартале 2025 г. составил 1,4%, следует из предварительной оценки Росстата, выполненной на основе производственного метода.

На рост ВВП в наибольшей степени повлияла динамика оборота общественного питания (+7,1%), строительства (+6,9%), обрабатывающих производств (+4,7%), розничного товарооборота (+3,2%), сельского хозяйства (+1,7%), говорится в комментарии Росстата.

Снижение продемонстрировали сферы обеспечения электроэнергией, газом и паром (-3,9%), добычи полезных ископаемых (-3,7%), оптовой торговли (-2,1%).

Ранее Минэкономразвития оценило рост ВВП в I квартале в 1,7%. По данным министерства, в марте рост российского ВВП составил 1,4% в годовом выражении после 0,7% в феврале и 3% в январе. Аналитики, опрошенные ранее «Ведомостями», зафиксировали спад в I квартале с исключением сезонности.

В обновленном прогнозе Министерство экономики сохранило ожидания по росту ВВП России в этом году на уровне 2,5%. Банк России на заседании 25 апреля также сохранил прогноз роста ВВП в 2025 г. в интервале 1–2%.

³ https://www.vedomosti.ru/economics/news/2025/05/16/1110701-rosstat-otsenil?from=copy_text

Основные показатели социально - экономического развития Челябинской области за январь – март 2025 года.⁴

Челябинская область образована 17 января 1934 года.

В состав области входят 316 муниципальных образований, в т. ч. 16 городских округов, 27 муниципальных районов, 27 городских поселений и 246 сельских поселений.

Областной центр – Челябинск.

Общая площадь – 88,5 тыс. кв. км.

Численность населения на 01.01.2024 – 3 397 240 человек.

Среди регионов РФ область занимает 5 место по объему иностранных инвестиций, 5 место по объему отгруженной продукции в обрабатывающих производствах, 11 место по обороту розничной торговли, 12 место по объему продукции сельского хозяйства.

**Основные показатели
социально-экономического развития Челябинской области
за январь-март 2025 года**

Показатели	Единица измерения	Январь-март 2025 г.	В % к январю-марту 2024 г.	Март 2025 г. в % к	
				марту 2024 г.	февралю 2025 г.
Индекс промышленного производства	%	х	96,2	95,4	110,9
Добыча полезных ископаемых	%	х	88,9	92,7	109,4
Обрабатывающие производства	%	х	96,4	94,9	112,0
производство пищевых продуктов	%	х	98,8	100,0	113,6
производство напитков	%	х	83,4	78,5	90,0
производство текстильных изделий	%	х	104,3	118,5	95,0
производство одежды	%	х	38,3	38,0	95,8
производство кожи и изделий из кожи	%	х	135,1	в 2,8 р.	в 3,3 р.
обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки	%	х	84,0	97,6	126,5
производство бумаги и бумажных изделий	%	х	107,0	108,3	108,1
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	%	х	93,7	94,2	101,2
производство кокса и нефтепродуктов	%	х	92,3	89,7	112,3
производство химических веществ и химических продуктов	%	х	88,1	101,0	134,6
производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях	%	х	122,9	139,7	91,8
производство резиновых и пластмассовых изделий	%	х	89,4	74,0	92,6
производство прочей неметаллической минеральной продукции	%	х	90,4	88,9	115,5
производство металлургическое	%	х	93,0	93,1	107,3
производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования	%	х	94,7	93,4	132,8
производство компьютеров, электронных и оптических изделий	%	х	99,0	83,2	106,8
производство электрического оборудования	%	х	116,0	117,1	153,1
производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки	%	х	112,7	107,5	108,2
производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов	%	х	93,0	81,5	99,8
производство прочих транспортных средств и оборудования	%	х	137,1	124,0	79,1
производство мебели	%	х	103,7	112,4	86,7
производство прочих готовых изделий	%	х	85,3	94,9	134,9
ремонт и монтаж машин и оборудования	%	х	95,5	85,4	100,5
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	%	х	96,5	101,1	101,1
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	%	х	112,3	108,5	110,5
Производство промышленной продукции:					
мясо парное, остывшее или охлажденное	тыс. тонн	14,9	90,6	84,3	104,4
мясо и субпродукты пищевые домашней птицы	тыс. тонн	44,4	99,0	100,4	121,5
молоко, кроме сырого	тыс. тонн	28,8	104,4	106,4	101,6
обувь	тыс. пар	245,7	38,0	21,2	48,1
цемент	тыс. тонн	379,6	96,3	92,4	134,8
сталь нелегированная	тыс. тонн	3 330,5	96,7	93,3	103,8
сталь легированная	тыс. тонн	245,2	72,6	75,2	104,0
прокат готовый	тыс. тонн	2 933,1	89,6	89,6	108,2

⁴ Источник: <https://mineconom.gov74.ru/mineconom/activity/socialno-ekonomicheskoe-razvitie/Itogi-socialno-ekonomicheskogo-razvitiya/Itogi-socialno-ekonomicheskogo-razvitiya-za-2025-god.htm>

Показатели	Единица измерения	Январь-март 2025 г.	В % к январю-марту 2024 г.	Март 2025 г. в % к	
				марту 2024 г.	февралю 2025 г.
автомобили грузовые	штук	2 244	-	-	102,0
электроэнергия	млн кВт. час	7 937,9	99,5	104,8	106,4
Инвестиции в основной капитал ¹⁾	млн рублей	549 101,5	114,0	x	X
Продукция сельского хозяйства	млн рублей	20 699,5	99,7	x	x
Ввод в действие жилых домов	тыс. кв. м	726,5	125,7	192,2	125,5
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство»	млн рублей	71 819,3	105,8	110,3	111,6
Налоговые и неналоговые доходы консолидированного бюджета области, т.ч. внутренние обороты (по данным Минфина)	млн рублей	72 391,9	107,2	x	x
в т.ч. областной бюджет	млн рублей	58 311,3	105,2	x	x
бюджеты муниципальных образований	млн рублей	14 080,7	116,2	x	x
Прибыль прибыльных организаций по крупным и средним организациям ²⁾	млн рублей	61 653,6	81,9	x	x
Среднемесячные денежные доходы в расчете на душу населения ¹⁾	рублей	47 938,6	120,7	x	x
Реальные располагаемые денежные доходы населения ¹⁾	%	x	112,5	x	x
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника по полному кругу организаций ²⁾	рублей	74 045,8	115,5	112,7 ³⁾	95,4 ⁴⁾
Реальная заработная плата ¹⁾	%	x	105,9	103,2 ³⁾	94,5 ⁴⁾
Просроченная задолженность по заработной плате на 01.04.2025 г.	млн рублей	-	-	-	-
Оборот розничной торговли	млн рублей	290 619,2	113,2	114,1	111,7
Объем платных услуг населению	млн рублей	85 605,7	105,2	105,5	102,4
Численность зарегистрированных безработных на 01.04.2025 г.	тыс. человек	7,0	x	75,3	95,9
Индекс потребительских цен	%	102,9 ⁵⁾	109,2	109,5	100,6
Индекс цен производителей промышленных товаров	%	100,1 ⁵⁾	103,5	102,3	98,9

¹⁾ 2024 год;

²⁾ январь-февраль 2025 года;

³⁾ февраль 2025 года к февралю 2024 года;

⁴⁾ февраль 2025 года к январю 2025 года;

⁵⁾ март 2025 года к декабрю 2024 года;

В январе-марте 2025 года индекс промышленного производства по основным видам деятельности по полному кругу организаций-производителей составил 96,2% к январю-марту 2024 года.

Добыча полезных ископаемых.

Индекс производства в январе-марте 2025 года по сравнению с январем-мартом 2024 года составил 88,9%. Добыча металлических руд уменьшилась относительно января-марта 2024 года и составила 92,0%, в том числе добыча руд цветных металлов – 91,9%. Добыча прочих полезных ископаемых составила 77,1%, в том числе добыча камня, песка и глины – 97,2%.

Обрабатывающие производства.

Индекс производства по обрабатывающим производствам в январе-марте 2025 года по сравнению с январем-мартом 2024 года составил 96,4%. Максимальная доля в структуре отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами обрабатывающих производств, приходится на вид деятельности «Производство металлургическое» (45,4%).

По видам экономической деятельности индекс производства составил: в производстве прочих транспортных средств и оборудования – 137,1%; в производстве кожи, изделий из кожи – 135,1%, в том числе в производстве обуви – 39,0%; в производстве лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях, – 122,9%.

Рынок труда.

На конец марта 2025 года численность безработных граждан, состоящих на учете, составила 7,0 тыс. человек, уровень регистрируемой безработицы по области – 0,38% от численности рабочей силы.

Численность безработных, состоящих на учете в ЦЗН, уменьшилась на 24,7% по сравнению с уровнем на конец марта 2024 года и на 4,1% по сравнению с уровнем предыдущего месяца.

В 10-и территориях уровень безработицы сложился ниже среднеобластного показателя (Златоустовский, Копейский, Кыштымский, Магнитогорский, Снежинский, Трехгорный, Троицкий, Челябинский городские округа, Сосновский и Увельский муниципальные районы). Наибольший уровень безработицы отмечен в Брединском (2,3%) и Чесменском (2,2%) муниципальных районах.

Демография.

По предварительным данным Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Челябинской области на 1 января 2025 года численность постоянного населения составила 3 385,1 тыс. человек (99,7% к 01.01.2024 г.)

Миграционный прирост в январе-феврале 2025 года составил 1 181 человек (в январе-феврале 2024 года наблюдалась миграционная убыль 427 человек).

Количество прибывших увеличилось по сравнению с январем-февралем 2024 года на 9,0% до 10 308 человек, а количество выбывших уменьшилось на 7,6% до 9 127 человек.

Финансово-бюджетная политика

По данным Минфина области за январь-март 2025 года в доходную часть консолидированного бюджета области поступило 72,4 млрд рублей налоговых и неналоговых платежей (21,0% от годовых плановых значений) или 107,2% к январю-марту 2024 года.

Налоговые и неналоговые доходы областного бюджета сложились в сумме 58,3 млрд рублей (21,4% от годовых плановых назначений) или 105,2% к январю-марту 2024 года.

В разрезе видов налогов наибольшие поступления в бюджет области обеспечивают:

- налог на прибыль организаций в объеме 22,5 млрд рублей (86,5% к январю-марту 2024 года), доля – 38,7%;
- налог на доходы физических лиц в объеме 17,8 млрд рублей (113,5%), доля которого в доходах областного бюджета составила 30,5%;
- налог на имущество организаций в объеме 3,5 млрд рублей (104,6%), доля – 6,0%.

Налоговые и неналоговые доходы бюджетов муниципальных образований сложились в сумме 14,1 млрд рублей (116,2% к январю-марту 2024 года). Наибольшее поступление обеспечивает налог на доходы физических лиц в объеме 8,3 млрд рублей (115,8% к январю-марту 2024 года), доля которого в доходах бюджетов муниципальных образований составила 59,2%.

Наибольший рост поступлений в консолидированный бюджет в сопоставимых условиях показали: Верхнеуфалейский (на 27,4% к январю-марту 2024 года), Карабашский (на 23,5%), Челябинский (на 22,8%), Троицкий (на 21,0%) городские округа, Коркинский муниципальный округ (на 20,0%), Варненский (на 44,1%), Еманжелинский (на 39,5%), Нагайбакский (на 28,8%), Красноармейский (на 25,3%) и Катав-Ивановский (на 25,2%) муниципальные районы.

Финансовые результаты деятельности крупных и средних организаций.

По данным Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Челябинской области в январе-феврале 2025 года 750 организаций из числа крупных и средних (68,2% от общего числа организаций) получили прибыль в размере 61,7 млрд рублей (81,9% к январю-февралю 2024 года). Сумма убытков убыточных предприятий составила 20,0 млрд рублей (139,9% к январю-февралю 2024 года).

3.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый земельный участок.

Ниже представлена таблица соответствия между группами (классами) объектов и соответствующими категориями, и видами разрешенного использования, применяемого при кадастровой оценке земель. Представленная классификация в большей степени отвечает процессу ценообразования на рынке земель.

Таблица 7. Соответствие классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования.

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ	Основные виды разрешенного использования (в соответствии с типовым перечнем)	ВРИ
4	Земельные участки под жилую застройку			
4.1	Земельные участки под МЖС	Земли населенных пунктов.	Земельные участки, предназначенные для размещения среднеэтажных жилых домов	ВРИ 2.5-2.7.1
			Земельные участки, предназначенные для размещения многоэтажных жилых домов.	
4.2	Земельные участки под ИЖС	Земли населенных пунктов. Земли с/х назначения.	Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства.	ВРИ 2.1-2.3, 2.7
			Земельные участки для ведения и личного подсобного хозяйства (приусадебные участки).	
			Земельные участки для размещения индивидуальных придомовых хозяйственных построек, в том числе бань, сараев, хозблоков и др., не используемых в коммерческих целях.	
			Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений	
5	Земельные под объекты рекреации	Земли особо охраняемых территорий. Земли населенных пунктов.	Отдых (рекреация) – обустройство мест для занятий спортом, физкультурой, пешими или верховными прогулками, отдыха, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности	ВРИ 5.1-5.5, 9.0-9.3
			Курортная деятельность – использование, в том числе с их извлечением, для лечения и оздоровления человека природных лечебных ресурсов	
			Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, в том числе городскими лесами, скверами, парками, городскими	

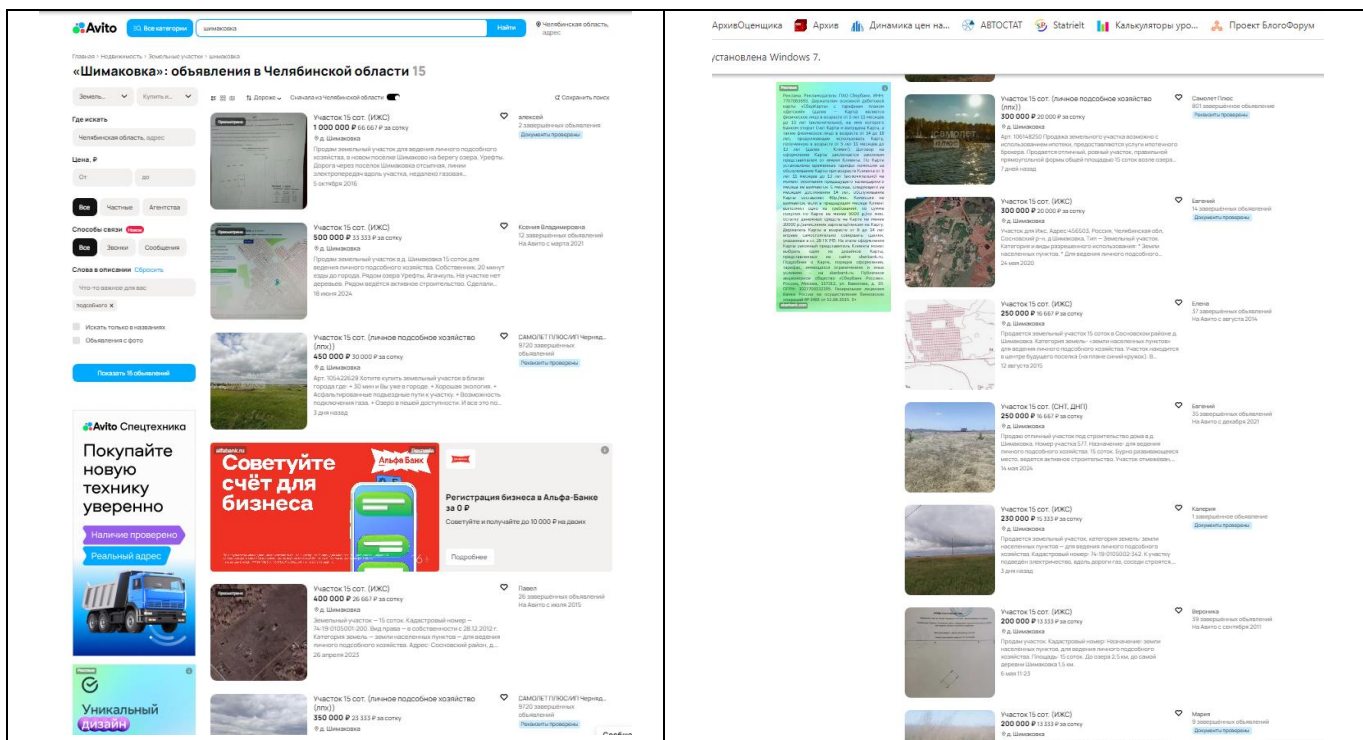
№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом РФ	Основные виды разрешенного использования (в соответствии с типовым перечнем)	ВРИ
			садами	

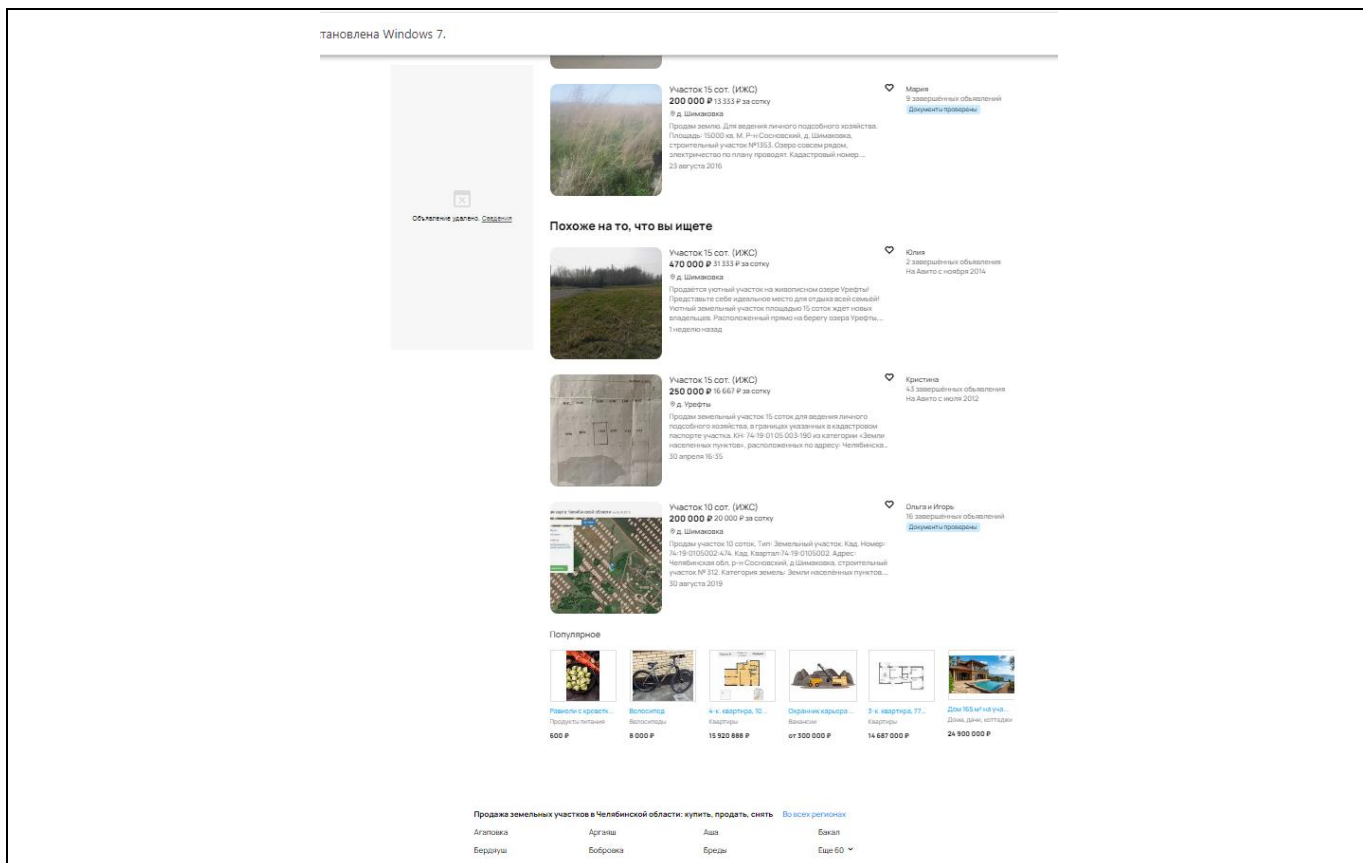
Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2024». Земельные участки. Часть I. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под ред. Лейфера Л.А.

Вывод: в соответствии с вышеизложенным Объект оценки относится к сегменту рынка земельных участков под ИЖС, предназначенные для ведения личного подсобного хозяйства.

3.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектом оценки из сегмента рынка, к которому может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен.

В результате поиска на открытом рынке предложений, аналогичных по условиям объекту оценки (место размещения, категория и назначение земельного участка, застроенность/незастроенность участка, форма собственности) с использованием поисковой системы сайта **Авито** было обнаружено **15** предложений о продаже на территории д. Шимаковка Сосновского района Челябинской области.



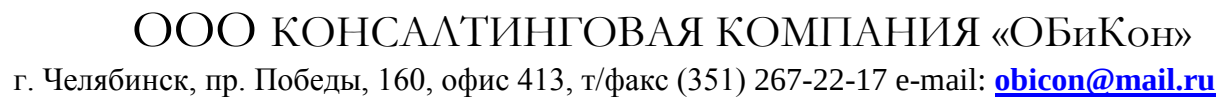


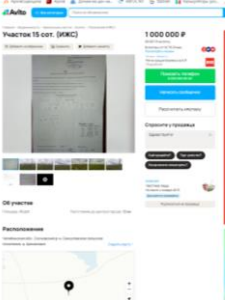
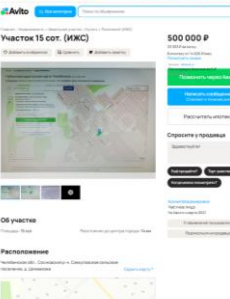
Источник:

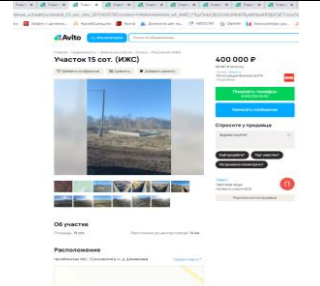
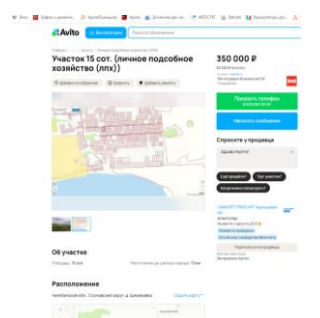
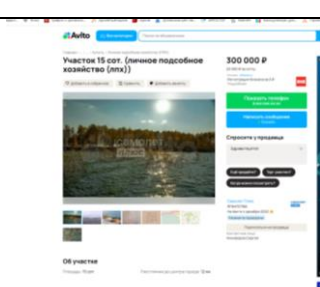
https://www.avito.ru/chelyabinskaya_oblast/zemelnye_uchastki?cd=1&f=ASgBAgECAUSwsxSAoo8DAUWCoRIWiC_0L7QtNGB0L7QsdC90L7Qs9C~Iq&q=%D1%88%D0%B8%D0%BC%D0%B0%D0%BA%D0%BE%D0%B2%D0%BA%D0%B0

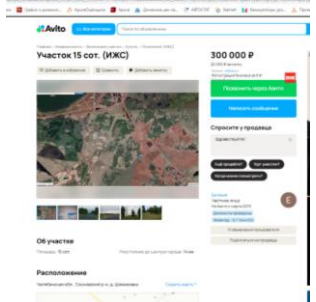
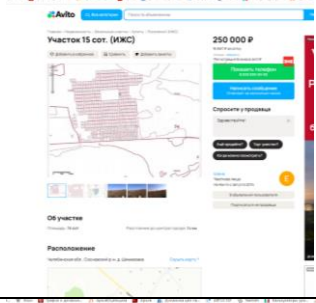
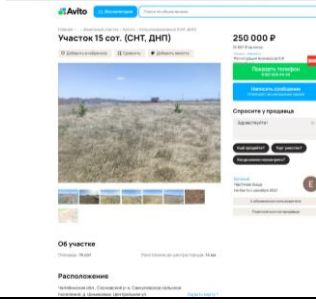
Из 15-и предложений было выбрано для использования в качестве образцов 11, исключены по причине повторного размещения 3 предложения, 1 (одно) исключено по причине несоответствия требованиям к аналогу (иная категория земель).

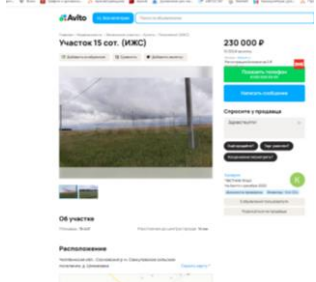
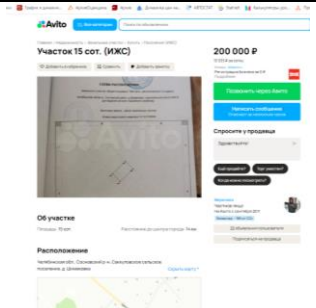
Информация о предложениях по продаже земельных участков на момент проведения оценки, включая информацию по всем ценообразующим факторам, которые в дальнейшем используются при определении стоимости объекта оценки представлена в таблице ниже.



№ п/п	Предложение	Стоимость предложения, руб.	Площадь земельного участка, м2	Стоимость руб./ кв. м	Вид права	Категория земель	Вид использования	Дата	Коммуникации	Источник
1		1 000 000	1 500	666,66	Собственность	Земли населенных пунктов	Для ведения личного подсобного хозяйства	04.06.2025	Электричество по границе, газ заведен в поселок	https://www.avito.ru/dolgoderenskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_848156338?context=H4sIAAAAAAAAAAE_AMD_YToyOntzOjEzOjJsbnhbfByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOjI4IjtzOjE2OjIkcziEOGNQMjRFbE9vME9Ej9oLHhhj8AAAA
2		500 000	1 500	333,33	Собственность	Земли населенных пунктов	Для ведения личного подсобного хозяйства	24.05.2025	Электричество по границе, газ заведен в поселок	https://www.avito.ru/dolgoderenskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_3893019773?context=H4sIAAAAAAAAAAE_AMD_YToyOntzOjEzOjJsbnhbfByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOjI4IjtzOjE2OjIkcziEOGNQMjRFbE9vME9Ej9oLHhhj8AAAA
3		450 000	1 500	300,00	Собственность	Земли населенных пунктов	Для ведения личного подсобного хозяйства	02.06.2025	Электричество по границе, газ заведен в поселок	https://www.avito.ru/dolgoderenskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_lichnoe_podsobnoe_hozyaystvo_lph_742521302?context=H4sIAAAAAAAAAAE_AMD_YToyOntzOjEzOjJsbnhbfByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOjI4IjtzOjE2OjIkcziEOGNQMjRFbE9vME9Ej9oLHhhj8AAAA

№ п/п	Предложение	Стоимость предложения, руб.	Площадь земельного участка, м2	Стоимость руб./ кв. м	Вид права	Категория земель	Вид использования	Дата	Коммуникации	Источник
4		400 000	1 500	266,66	Собственность	Земли населенных пунктов	Для ведения личного подсобного хозяйства	08.05.2025	Электричество по границе, газ заведен в поселок	https://www.avito.ru/dolgoderevenskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_2971416578?context=H4sIAAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJkc2lEOGNQMjRFbE9vME9EJt9oLHhhj8AAAA
5		350 000	1 500	233,33	Собственность	Земли населенных пунктов	Для ведения личного подсобного хозяйства	02.06.2025	Электричество по границе, газ заведен в поселок	https://www.avito.ru/dolgoderevenskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_lichnoe_podsobnoe_hozyaystvo_lph_742530600?context=H4sIAAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJkc2lEOGNQMjRFbE9vME9EJt9oLHhhj8AAAA
6		300 000	1 500	200,00	Собственность	Земли населенных пунктов	Для ведения личного подсобного хозяйства	03.06.2025	Электричество по границе, газ заведен в поселок	https://www.avito.ru/dolgoderevenskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_lichnoe_podsobnoe_hozyaystvo_lph_7423367951?context=H4sIAAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJkc2lEOGNQMjRFbE9vME9EJt9oLHhhj8AAAA

№ п/п	Предложение	Стоимость предложения, руб.	Площадь земельного участка, м2	Стоимость руб./ кв. м	Вид права	Категория земель	Вид использования	Дата	Коммуникации	Источник
7		300 000	1 500	200,00	Собственность	Земли населенных пунктов	Для ведения личного подсобного хозяйства	18.05.2025	Электричество по границе, газ заведен в поселок	https://www.avito.ru/dolgoderenskoe/ze-melnye_uchastki/uchastok_15_sot.lichnoe_podsobnoe_hozyaystvo_lph_7423367951?context=H4sIAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5JltiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJkcjLEOGNQmJrFbE9vME9EJt9oLHhhj8AAAA
8		250 000	1 500	166,66	Собственность	Земли населенных пунктов	Для ведения личного подсобного хозяйства	30.05.2025	Электричество по границе, газ заведен в поселок	https://www.avito.ru/dolgoderenskoe/ze-melnye_uchastki/uchastok_15_sot.izhs_622867736?context=H4sIAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5JltiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJkcjLEOGNQmJrFbE9vME9EJt9oLHhhj8AAAA
9		250 000	1 500	166,66	Собственность	Земли населенных пунктов	Для ведения личного подсобного хозяйства	08.05.2025	Электричество по границе, газ заведен в поселок	https://www.avito.ru/dolgoderenskoe/ze-melnye_uchastki/uchastok_15_sot.snt_dnp_4089686707?context=H4sIAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5JltiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJkcjLEOGNQmJrFbE9vME9EJt9oLHhhj8AAAA

№ п/п	Предложение	Стоимость предложения, руб.	Площадь земельного участка, м2	Стоимость руб./ кв. м	Вид права	Категория земель	Вид использования	Дата	Коммуникации	Источник
10		230 000	1 500	153,33	Собственность	Земли населенных пунктов	Для ведения личного подсобного хозяйства	03.06.2025	Электричество по границе, газ заведен в поселок	https://www.avito.ru/dolgoderenskoe/ze_melnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_7423571811?context=H4sIAAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJsbnNhbFBYw9yaXR5IjtiOjE7czoxOjI4IjtzOjE2OjJkc2lEOGNQMjRFbE9vME9EJt9oLHhhj8AAA
11		200 000	1 500	133,33	Собственность	Земли населенных пунктов	Для ведения личного подсобного хозяйства	05.06.2025	Электричество по границе, газ заведен в поселок	https://www.avito.ru/dolgoderenskoe/ze_melnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_7325632359?context=H4sIAAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJsbnNhbFBYw9yaXR5IjtiOjE7czoxOjI4IjtzOjE2OjJkc2lEOGNQMjRFbE9vME9EJt9oLHhhj8AAA

Источник информации: составлено и рассчитано ООО Консалтинговая компания «ОБикон».

Вывод: Диапазон цен предложений к продаже земельных участков, предлагаемых продавцами в месте расположения оцениваемого земельного участка, составляет округленно от 133,33 до 666,66 рублей за 1 кв. м., стоимость участков – от 1 000 000 рублей до 200 000 рублей.

Средневзвешенная цена предложений составляет: 380 000 рублей, 253,33 руб. за 1 кв.м..

3.4. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта оценки.

Цены на земельные участки косвенно зависят от макроэкономической ситуации в стране, однако, проводить прямые зависимости не представляется возможным в силу инертности рынка недвижимости и косвенного характера зависимости.

Так замедление или ускорение товарооборота стимулируют сектора торговли подстегивая спрос на торговые площади, увеличение индекса деловой активности в стране затрагивает сектор офисной и административной недвижимости, спрос на производственно – складскую недвижимость падает, при снижении рентабельности производства и повышения ставок по кредитам для бизнеса.

На дату проведения оценки земля является *низколиквидным активом*, так как в сложившихся условиях рынка недвижимости любой земельный участок не может быть продан в короткое время.

Типичные сроки экспозиции на рынке земельных участков под жилищное строительство варьируются от двух до одиннадцати месяцев по данным Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт.⁵

Сроки ликвидности, Сроки продажи, экспозиции - типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.01.2025 года

Категория: *Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 17.01.2025 г.)*

- типичные для рынка сроки¹ продажи земельных участков и массивов (в месяцах).

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки населенных пунктов (для размещения и строительства жилых, коммерческих и общественных зданий, строений и сооружений)	2	8	5	4	5	7
2	Земельные участки населенных пунктов для сельскохозяйственного использования, а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	2	11	6	5	6	8
3	Земельные участки категории промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населенных пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	4	24	12	10	12	16
4	Земельные участки сельскохозяйственного назначения (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), исключая земли для дачного строительства и для садоводства	8	29	16	13	16	21

3.5. Методология процесса проведения исследования и обоснование выбора подходов к проведению исследования.

При проведении исследования, Эксперт обязан использовать информацию, обеспечивающую достоверность Заключения. Объем используемой при исследовании информации, выбор источников информации и порядок использования информации определяются самим Экспертом.

В соответствии с Федеральным стандартом оценки: «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденные Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 года, основными подходами, используемыми при проведении оценки объекта, являются *сравнительный, доходный и затратный подходы*.

При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию

⁵ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3696-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-01-2025-goda>

об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует **процедуру согласования их результатов**. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа.⁶

Таким образом, наиболее вероятная рыночная стоимость объекта оценки, при использовании трёх подходов, отражает основные точки зрения:

- Продавца (затратный подход);
- Покупателя (доходный подход);
- Рынка (сравнительный подход).

Вывод: Исходя из проведенного анализа подходов к исследованию, а также имеющейся информации об объектах исследования, Экспертом было принято решение о применении сравнительного подхода для определения рыночной стоимости объектов исследования

4. Расчёт рыночной стоимости земельного участка.

4.1.1. Определение стоимости земельного участка

Стоимость земельного участка в рамках данного Отчета определялась методом сравнения продаж в рамках сравнительного подхода, с точки зрения использования его как условно свободного и предназначенного для использования в соответствии с видом его фактического использования⁷.

Данный метод применяется для оценки, как свободных, так и застроенных земельных участков, являясь фактически одним из основных методов для обеспечения операций купли-продажи любых объектов недвижимости. Основным условием применения метода является наличие информации о ценах сделок или о запрашиваемой (предлагаемой) стоимости аналогичных земельных участков на рынке.

Суть этого метода проста и понятна: и покупатель, и продавец хотят знать, сколько стоили на рынке аналогичные, уже проданные или предложенные к продаже объекты. Цена текущих продаж аналогичных земельных участков наилучшим образом отражает рыночные

⁶ Источник информации: Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утверждённый Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200, раздел I «Подходы к оценке».

⁷ Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Мин имущества №568-р от 06.03.2002г.

условия (при долговременной стабильности рынка и наличии достаточно большого количества данных, дающих необходимое статистическое обеспечение сопоставительного анализа и точность полученных выводов).

Метод прямого сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:

1. Определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами-аналогами;
2. Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
3. Определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
4. Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
5. Расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

На дату оценки на рынке земельных участков присутствует 10 предложения к продаже участков аналогичных оцениваемому, из которых были выбраны наиболее сопоставимые по основным количественным и качественным характеристикам с оцениваемым земельным участком.

Описание объектов - аналогов представлено в разделе п. п. 3.3 «Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектом оценки из сегмента рынка, к которому может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен», таблица 8 данного Отчета (принтскрины объявлений с указанием источников информации), представлены в Приложении 1 данного Отчета.

Обоснование выбора единиц сравнения

1. В качестве единицы сравнения выбрана цена 1 кв. м. общей площади земельного участка. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.

Для земельного участка без улучшений используются удельные характеристики (удельные цены) - *цена за единицу площади участка*⁸:

- «квадратный метр» – для участков под застройку в населенном пункте;
- «сотка» (сотня кв. м) – для участков под садоводство или индивидуальное жилищное строительство вне населенного пункта;
- «гектар» (десять тысяч кв. м) – для сельскохозяйственных и лесных угодий

Так как в текстах объявлений предложений о продаже земельных участков указаны разные единицы измерения (сотка, гектар), Оценщиками принято решение привести все единицы измерения к единой, а именно к кв. м., по формуле:

1 га = 10 000 кв. м., 1 сотка = 100 кв. м.

2. Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»). Наличие информации для расчета, известна общая площадь и для объекта оценки, и для объектов-аналогов, поэтому выбирается единица сравнения «цена за единицу общей площади».

3. Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов.

⁸ Озеров Е. С. «Экономика и менеджмент недвижимости». СПб.: Издательство «МКС», 2003 — 422 с. — ISBN 5-901-810-04-X. Оценка бизнеса: Учебник/ Под редакцией заслуженного деятеля науки РФ, д.э.н., проф. А.Г. Грязновой, д.э.н., проф. М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2001–512 с. ISBN 5-279-02013-3.

4.1.2. Внесение корректировок в цены аналогов

При расчёте рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом, как уже отмечалось выше необходимо скорректировать цены объектов-аналогов. В цену сопоставимых объектов Оценщик вносит корректировки в той мере, в какой оцениваемый объект отличается от сопоставимых. Данные корректировки вносятся для того, чтобы определить цену, за которую мог быть продан сопоставимый объект, если бы он обладал теми же характеристиками, что и оцениваемый.

Согласно п. 22е ФСО № 7 для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

При сравнении объектов-аналогов установлено, что условия продажи, условия финансирования для объектов сравнения типичны для рынка земельных участков. Все предложения на продажу являются текущими. Объект оценки и объекты аналоги имеют свободный доступ. Поэтому внесение корректировок по вышеуказанным факторам не требуются.

Корректировка на площадь не применялась, так как анализ рынка не выявил существенных расхождений в стоимости различных по площади участков.

В процессе анализа сравнимых объектов был выявлен ряд расхождений между ними и оцениваемым объектом оценки. Оценщик внес корректировки последующим параметрам:

- ✓ *поправка на условия сделки (торг);*

Условия сделки (торг):

С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку: «скидку на торг».

Таблица 9. Скидка на торг. Активный рынок.

Скидки на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.04.2025 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков** (опубликовано 11.04.2025 г.)

Кoeffициенты Скидки на торг - отношение цен фактических рыночных сделок к ценам рекламных предложений земельных участков, опубликованных на федеральных и региональных сайтах Российской Федерации.

Определены на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Statistelt:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по р-д ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,92	0,98	0,96	0,96	0,96	0,95
2	Земли населенных пунктов под многоквартирную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,92	0,99	0,96	0,96	0,96	0,95
3	Земли населенных пунктов под ИЖС¹, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,90	0,98	0,96	0,96	0,96	0,95
4	ДНП¹ и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитию городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,83	0,96	0,93	0,94	0,93	0,92
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,76	0,94	0,90	0,91	0,90	0,88
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,71	0,91	0,84	0,85	0,84	0,81
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,81	0,96	0,93	0,93	0,93	0,91

Указанные скидки на торг для земельных участков действительны только в случае, когда категория и вид разрешенного использования участка соответствует наиболее эффективному использованию (п. 15 ФСО-7 Приказа Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года N 611).

Примечание:

1. Земли ИЖС - для индивидуального жилищного строительства, земли ЛПХ - для личного подсобного хозяйства с правом постройки индивидуального жилого дома, земли ДНП - для дачного строительства, земли СНТ - для садоводства
2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
 - нижняя граница значений - менее ликвидные земельные участки, например, значительной площади, или расположенные на территориях с низкой плотностью застройки, или с низкими качественными характеристиками окружения;
 - верхняя граница - участки с высокими качественными характеристиками для данного назначения и вида разрешенного использования, типичной для рынка общей площадью, расположенные на плотно застроенной территории, в престижном окружении (месте), с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и транспортной инфраструктурой.

<https://statistelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3795-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-04-2025-goda>

Коэффициент корректировки составляет 0,95.

4.1.3. Расчёт рыночной стоимости объекта оценки

Согласно требованиям ФСО, необходимо производить обоснование всех расчетов и результатов в отчете по оценке.

Необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Производить расчет предлагается по следующей формуле:

$$K = \frac{(|S_A| + 1) / (|S_{1...n}| + 1)}{(|S_A| + 1) / (|S_1| + 1) + (|S_A| + 1) / (|S_2| + 1) + \dots + (|S_A| + 1) / (|S_n| + 1)}, \text{ где}$$

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A - сумма корректировок по всем аналогам;

S_{1...n} - сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S₁ - сумма корректировок 1 –го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на $1/(|S_A|+1)$, в результате получим

$$K = \frac{1/(|S_{1...n}|+1)}{1/(|S_1|+1) + 1/(|S_2|+1) + \dots + 1/(|S_n|+1)}$$

Очевидно, что зависимость веса от суммы корректировок не линейная, иначе распределение весов было бы гораздо проще по прямой пропорции.

Таким образом, оценщик для расчета удельных весов использует последнюю формулу для дальнейших расчетов рыночной стоимости объекта оценки.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода приведен в таблице ниже.

Таблица 10. Расчет стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода.

Показатели	Объект оценки	Объект - аналог № 1	Объект - аналог № 2	Объект - аналог № 3	Объект - аналог № 4	Объект - аналог № 5	Объект - аналог № 6	Объект - аналог № 7	Объект - аналог № 8	Объект - аналог № 9	Объект - аналог № 10	Объект - аналог № 11
Объект недвижимости	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Передаваемые имущественн ые права	Собственнос ть	Собственнос ть	Собственнос ть	Собственнос ть	Собственнос ть	Собственнос ть	Собственнос ть	Собственнос ть	Собственнос ть	Собственнос ть	Собственнос ть	Собственнос ть
Условия продажи	-	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Условия сделки	-	Торг	Торг	Торг	Торг	Торг	Торг	Торг	Торг	Торг	Торг	Торг
Адрес (местоположе ние)	Челябинская обл., Сосновский район, деревня Шимаковка	Челябинская обл., Сосновский район, деревня Шимаковка	Челябинская обл., Сосновский район, деревня Шимаковка	Челябинская обл., Сосновский район, деревня Шимаковка	Челябинская обл., Сосновский район, деревня Шимаковка	Челябинская обл., Сосновский район, деревня Шимаковка	Челябинская обл., Сосновский район, деревня Шимаковка	Челябинская обл., Сосновский район, деревня Шимаковка	Челябинская обл., Сосновский район, деревня Шимаковка	Челябинская обл., Сосновский район, деревня Шимаковка	Челябинская обл., Сосновский район, деревня Шимаковка	Челябинская обл., Сосновский район, деревня Шимаковка
Общая площадь, кв.м.	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500
Цена предложения, руб.	-	1 000 000	500 000	450 000	400 000	350 000	300 000	300 000	250 000	250 000	230 000	200 000
Цена предложения, руб./кв. м.	-	666,67	333,33	300,00	266,67	233,33	200,00	200,00	166,67	166,67	153,33	133,33
Дата предложения	-	04.06.2025	24.05.2025	02.06.2025	08.05.2025	02.06.2025	03.06.2025	18.05.2025	30.05.2025	08.05.2025	03.06.2025	05.06.2025
Стоимость предложения, руб./кв. м.	-	666,67	333,33	300,00	266,67	233,33	200,00	200,00	166,67	166,67	153,33	133,33
Поправка на условия сделки (торг)	-	0,950	0,950	0,950	0,950	0,950	0,950	0,950	0,950	0,950	0,950	0,950



ООО КОНСАЛТИНГОВАЯ КОМПАНИЯ «ОБикОН»

г. Челябинск, пр. Победы, 160, офис 413, т/факс (351) 267-22-17 e-mail: obicon@mail.ru

Скорректированная цена, руб./кв. м.	-	633,33	316,67	285,00	253,33	221,67	190,00	190,00	158,33	158,33	145,67	126,67
Сумма кор-рок по модулю	-	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00
	-	0,167	0,167	0,167	0,167	0,167	0,167	0,167	0,167	0,167	0,167	0,167
Удельный вес аналога	-	0,1111	0,1111	0,1111	0,1111	0,1111	0,1111	0,1111	0,1111	0,1111	0,1111	0,1111
	-	70,36	35,18	31,66	28,15	24,63	21,11	21,11	17,59	17,59	16,18	14,07
Взвешенная стоимость 1 кв.м., руб./кв.м.	267,38											
Общая стоимость, руб.	401 070,00											

4.2. Описание процедуры согласования результатов оценки.

В настоящем разделе представлен анализ результатов оценки.

Поскольку стоимость объекта оценки определялась одним подходом – сравнительным, ему присвоен удельный вес 1.

Таблица № 71 Определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки

Наименование объекта	Стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках затратного подхода, руб.	Стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках доходного подхода, руб.	Стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб.	Рыночная стоимость объекта оценки, руб.
Вес подхода	-	-	1,00	
Земельный участок с кадастровым номером 74:19:0105003:126, общей площадью 1 500 кв.м., расположенный по адресу: РФ, Челябинская обл, р-н Сосновский, деревня Шимаковка, строительный участок № 1095	Не применялся	Не применялся	401 070	401 070

5. Итоговое заключение о рыночной стоимости объекта оценки.

Полученные результаты позволяют сделать вывод о том, что:

Наиболее вероятная рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 74:19:0105003:126, общей площадью 1 500 кв.м., расположенного по адресу: Российская Федерация, Челябинская обл, р-н Сосновский, деревня Шимаковка, строительный участок № 1095 составляет:

401 070,00

(Четыреста одна тысяча семьдесят) рублей

Оценка была проведена в соответствии с Федеральными стандартами оценки: «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», «Виды стоимости (ФСО II)», «Процесс оценки (ФСО III)», «Задание на оценку (ФСО IV)», «Подходы и методы оценки (ФСО V)», «Отчет об оценке (ФСО VI)», утверждённые Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200, а также Федеральным стандартом оценки: «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утверждённого приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по нашим рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услугу.

Оценщик
ООО КОНСАЛТИНГОВАЯ КОМПАНИЯ «ОБиКон»

Хрусталева Ю.В.

Директор
ООО КОНСАЛТИНГОВАЯ КОМПАНИЯ «ОБиКон»
Оценщик

Патрушев И.Ю.

«09» июня 2025 года

6. Специальные термины, определения, сокращения и условные обозначения.

Согласно Федеральному Закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.09.1998 г. (с изменениями и дополнениями), а также Федеральным Стандартам оценки, основные понятия и термины приведены ниже:

Таблица 12.

Специальные термины и определения, относящиеся к теории оценочного дела. Общие понятия оценки	
Оценка имущества	Деятельность, направленная на установление в отношении объекта оценки рыночной или иной стоимости. (Федеральный закон от 29.07.98г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).
Недвижимое имущество	К недвижимым вещам - (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объект, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество. (Ст. 130, ГК РФ).
Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки)	Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.
Земельный участок	Часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами. В случаях и в порядке, которые установлены федеральным законом. (ЗК РФ глава I.1 ст.11.1)
Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки	Определение использования, при котором его стоимость будет наибольшей.
Объект-аналог объекта оценки	Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость
Арендная плата	Плата за пользование объектом аренды. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды (ст. 614 ГК РФ). В контексте «определения арендной платы» под арендной платой подразумевается арендный платеж за первый платежный период.
Платёжный период	Интервал времени между установленными условиями договора аренды датами арендных платежей.
Арендная ставка (ставка арендной платы)	Арендный платеж, отнесенный к количеству единиц измерения объекта аренды (например, за квадратный метр).
Срок аренды	Период времени, на который заключается договор аренды.

Специальные термины и определения, относящиеся к теории оценочного дела.	
Общие понятия оценки	
Срок действия арендной ставки	Период, определяемый условиями договора аренды, в течение которого будет использоваться определенная оценщиком (и установленная договором аренды) арендная ставка (либо способ ее расчета). Может быть меньше срока аренды.
Объект аренды	Объект недвижимости (помещение), арендная плата, за который определяется в соответствии с договором на оценку.
Срок экспозиции	Рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.
Итоговая величина стоимости объекта оценки	Определяется путем расчёта стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.
Оценка стоимости	представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.
Стоимость	представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки
Цена	представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.
Цель оценки	представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.
Допущение	представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.
Подход к оценке	представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.
Метод оценки	представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.
Методические рекомендации по оценке	представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России
Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки)	представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

Специальные термины и определения, относящиеся к теории оценочного дела. Общие понятия оценки	
Оценщики	специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.
Существенность	представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.
Отчет об оценке объекта оценки	документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.
Пользователями результата оценки отчета об оценке	могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.
К объектам оценки	относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.
Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки)	это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.
При осуществлении оценочной деятельности в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости:	1) рыночная стоимость; 2) равновесная стоимость; 3) инвестиционная стоимость; 4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Специальные термины и определения, относящиеся к теории оценочного дела.
Общие понятия оценки

Рыночная стоимость	объекта оценки (далее - рыночная стоимость) - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: 1) одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; 2) стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; 3) объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; 4) цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; 5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме. Рыночная стоимость основана на предположении о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка
Равновесная стоимость	представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.
Инвестиционная стоимость	стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

Специальные термины и определения, относящиеся к теории оценочного дела.
Общие понятия оценки

Ликвидационная стоимость	расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.
Сравнительный подход	совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).
Доходный подход	совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).
Затратный подход	совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

Приложение 1. Документы, предоставленные Заказчиком (копии).

госуслуги		Сведения из Единого государственного реестра недвижимости		Заявление №5578640912	
		Предоставляются в рамках Постановления Правительства Российской Федерации от 24.10.2011 № 861			
Вид объекта	Земельный участок				
Кадастровый номер	74:19:0105003:126				
Сведения об основных характеристиках объекта					
Номер кадастрового квартала	74:19:0105003				
Дата присвоения кадастрового номера	10.08.2013				
Ранее присвоенный государственный учетный номер	Данные отсутствуют				
Адрес (местоположение)	Челябинская область, р-н Сосновский, д Шимаковка, строительный участок № 1095				
Площадь, м²	1500, Уточненная площадь, погрешность 27.0				
Категория земель, к которой отнесен земельный участок	Земли населенных пунктов				
Кадастровая стоимость, руб	278355				
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости	Данные отсутствуют				
Виды разрешенного использования	для ведения личного подсобного хозяйства				
Статус записи об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"				
Кадастровые номера расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости	Данные отсутствуют				
Сведения о кадастровом инженере	Пейс Виталий Викторович				
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков	Данные отсутствуют				
Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения	Данные отсутствуют				
Особые отметки	Данные отсутствуют				
Получатель выписки	Вражнов Алексей Витальевич				
 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: b39d5834cf90e8b634901cf13444dc Владелец: Росреестр Действителен с 05.06.2024 по 29.08.2025		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: b51893c5e6c5a1b7d164a95519f551 Владелец: Минимифры России Действителен с 20.03.2024 по 13.06.2025		Лист 1 из 4 Данные актуальны на 21.05.2025	

госуслуги		Сведения из Единого государственного реестра недвижимости		Заявление №5578640912	
		Предоставляются в рамках Постановления Правительства Российской Федерации от 24.10.2011 № 861			
Вид объекта	Земельный участок				
Кадастровый номер	74:19:0105003:126				
Сведения о зарегистрированных правах, ограничениях прав или обременениях					
1.1	Правообладатель (правообладатели) Вид, номер, дата и время государственной регистрации права Основание государственной регистрации Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа Заявленные в судебном порядке права требования Сведения о возращении в отношении зарегистрированного права Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя				
Вражнов Алексей Витальевич, 15.06.1973, СНИЛС 094-994-616 39, Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 75 01, номер: 042837, выдан: УВД Курчатовского района гор. Челябинска 04.02.2002 Собственность, 74-74-19/086/2014-396, 19.05.2014 Постановление Администрации Сосновского муниципального района Челябинской области, № 2150, выдан 10.04.2014 Договор продажи земельного участка, № 524/2014-зем, выдан 10.04.2014 Право на недвижимость действующее Данные отсутствуют Данные отсутствуют Данные отсутствуют Данные отсутствуют Данные отсутствуют					
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:					
2.1	Вид, номер и дата государственной регистрации Предмет Срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости Лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости				
Запрещение регистрации, 74:19:0105003:126-74/108/2023-2, 14.11.2023 Земельный участок, категория земель - Земли населенных пунктов, разрешенное использование - для ведения личного подсобного хозяйства, расположенный по адресу: Челябинская область, р-н Сосновский, д Шимаковка, строительный участок № 1095, площадью 1500 кв.м., с кадастровым номером 74:19:0105003:126 Данные отсутствуют Данные отсутствуют					
 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: b39d5834cf90e8b634901cf13444dc Владелец: Росреестр Действителен с 05.06.2024 по 29.08.2025		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: b51893c5e6c5a1b7d164a95519f551 Владелец: Минимифры России Действителен с 20.03.2024 по 13.06.2025		Лист 2 из 4 Данные актуальны на 21.05.2025	

госуслуги

Сведения из Единого государственного реестра недвижимости

Заявление №5578640912

Предоставляются в рамках Постановления Правительства Российской Федерации от 24.10.2011 № 861

Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	74:19:0105003:126
Основание государственной регистрации	Определение А76-34637/2023 выдан 02.11.2023 Арбитражный суд Челябинской области



Лист 3 из 4

Данные актуальны на 21.05.2025

госуслуги

Сведения из Единого государственного реестра недвижимости

Заявление №5578640912

Предоставляются в рамках Постановления Правительства Российской Федерации от 24.10.2011 № 861

Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	74:19:0105003:126

Ограничение прав и обременение всего объекта недвижимости

2.1	Вид, номер и дата государственной регистрации	Запрещение регистрации, 74:19:0105003:126-74/108/2021-1, 24.02.2021
	Предмет	Земельный участок, категория земель - Земли населенных пунктов, разрешенное
	Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Данные отсутствуют
	Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Данные отсутствуют
	Основание государственной регистрации	Постановление 3.6-15/2021 выдан 05.02.2021 Советский районный суд города Челябинска

Сведения из Росреестра, предоставленные из ЕГРН для формирования документа, заверены электронной подписью Росреестра. Сам документ заверен электронной подписью Минцифры. Пересылайте документ только с файлом подписи Минцифры в формате sig. Иначе он потеряет юридическую силу



Лист 4 из 4

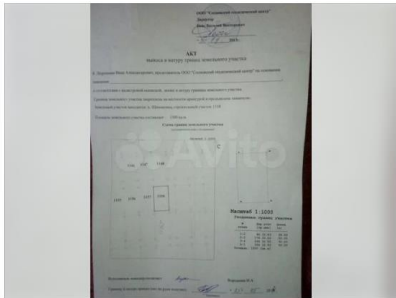
Данные актуальны на 21.05.2025

Приложение 2. Рыночная информация, использованная при расчетах стоимости объекта оценки.

Аналог № 1

Участок 15 сот. (ИЖС)

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




Об участке

Площадь: 15 сот. Расстояние до центра города: 13 км

Расположение

Челябинская обл., Сосновский р-н, Саккуловское сельское поселение, д. Шимаковка

[Скрыть карту](#)

1 000 000 Р

66 667 Р за сотку
В ипотеку от 16 715 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)

Регистрация бизнеса за 0 Р
[Подробнее](#)

[Показать телефон](#)
в xxxxxx-xx-xx

[Написать сообщение](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаете? Торгу уместно?

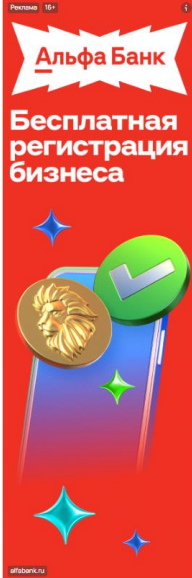
Когда можно посмотреть?

алексей
Частное лицо
На Авито с января 2015
[Документы проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)

Альфа Банк

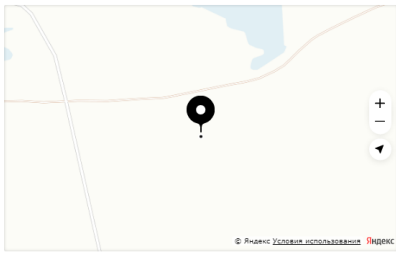
Бесплатная регистрация бизнеса



Расположение

Челябинская обл., Сосновский р-н, Саккуловское сельское поселение, д. Шимаковка

[Скрыть карту](#)



© Яндекс. Условья использования. Яндекс

Описание

Продам земельный участок для ведения личного подсобного хозяйства, в новом посёлке Шимаково на берегу озера. Урефы. Дорога через посёлок Шимакова отсыпан, линии электропередач вдоль участка, недалеко газовая распределительная колонка.

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость земли	Стоимость дома
1 000 000 Р	3 000 000 Р
Первый взнос	Срок ипотеки
1 200 000 Р	30 лет

1 000 000 Р

66 667 Р за сотку
В ипотеку от 16 715 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)

Регистрация бизнеса за 0 Р
[Подробнее](#)

[Показать телефон](#)
в xxxxxx-xx-xx

[Написать сообщение](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

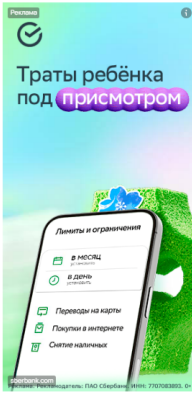
Ещё продаете? Торгу уместно?

Когда можно посмотреть?

алексей
Частное лицо
На Авито с января 2015
[Документы проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)

Траты ребёнка под присмотром



Аналог №2

Участок 15 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

Публичная кадастровая карта Челябинска на 10.06.2021

Участок 15 сот. (ИЖС)

Площадь: 15 сот.

Расстояние до центра города: 14 км

Об участке

Челябинская обл., Сосновский р-н, Сакуловское сельское поселение, д. Шимаковка

Скрыть карту

500 000 ₽

33 333 ₽ за сотку

В ипотеку от 14 626 ₽/мес.

Посмотреть скидки

Реклама: [Альфа Банк](#)

Регистрация бизнеса за 0 ₽

Позвонить через Авито

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Ксения Владимировна

Частное лицо

На Авито с марта 2021

11 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Альфа Банк

Бесплатная регистрация бизнеса

Реклама: [Swiss Diamond](#)

РЕКЛАМОДАТЕЛЬ И ОРГАНИЗАТОР АКЦИИ ООО «АГРОПРОГ» ОГРН 1027809237796 *СКИДКИ ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫ ПРИ УСЛОВИИ НАКОПЛЕНИЯ ЭЛЕКТРОННЫХ НАКЛЕЕК С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ КАРТЫ ЛОЯЛЬНОСТИ «СЗ КЛУБ» СООБЛЮЖАЯ ПРАВИЛА АКЦИИ. ОБЩИЙ СРОК ПРОВЕДЕНИЯ АКЦИИ С 27.05.2024 ПО 25.08.2024. ПОДРОБНОСТИ ОБ ОРГАНИЗАТОРЕ АКЦИИ, ПРАВИЛАХ И СРОКАХ ЕЕ ПРОВЕДЕНИЯ УЗНАВАЙТЕ НА САЙТЕ [SMB GROUP LIMITED](#) ИЛИ ПО ТЕЛЕФОНУ ГОРЯЧЕЙ ЛИНИИ 8 800-555-55-05. **ПРАВООБЛАДАТЕЛЬ ТОВАРНОГО ЗНАКА - SMB GROUP LIMITED, ИЗГОТОВИТЕЛЬ ТОВАРА - YUNNAN CHENGJIN MACHINERY INDUSTRY & TRADE CO., LTD. МЕСТО ПРОИЗВОДСТВА - КИТАЙ.

Челябинская обл., Сосновский р-н, Сакуловское сельское поселение, д. Шимаковка

Скрыть карту

500 000 ₽

33 333 ₽ за сотку

В ипотеку от 14 626 ₽/мес.

Посмотреть скидки

Реклама: [Альфа Банк](#)

Регистрация бизнеса за 0 ₽

Позвонить через Авито

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Ксения Владимировна

Частное лицо

На Авито с марта 2021

11 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость земли

500 000 ₽

Стоимость дома

3 000 000 ₽

Первый взнос

1 050 000 ₽

Срок ипотеки

30 лет

Одна заявка в несколько банков

Описание

Арт. 105422629

Хотите купить земельный участок вблизи города где:

- + 30 мин и Вы уже в городе
- + Хорошая экология
- + Асфальтированные подъездные пути к участку
- + Возможность подключения газа
- + Озеро в пешей доступности

И все это по **привлекательной цене?**

Предлагаю Вашему вниманию земельный участок правильной формы 15 соток, вторая линия от главной дороги.

Два озера в пешей доступности.

Категория земли ЛПХ (личное подсобное хозяйство). Налог меньше, а возможностей использования участком больше.

Кадастровый номер: 74-19-0105001-497

Сейчас это тихое и спокойное место.

А в будущем - перспективное место для развития поселка.

Идеально подходит:

- + как для покупки места Вашего будущего дома
- + так и для инвестиций

450 000 Р

30 000 Р за сотку

Решите **дилемму**

Регистрация бизнеса за 0 Р

Подробнее

Показать телефон
в 000.000.00.00

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продать? Торгуем?

Когда можно посмотреть?

САМОЛЕТ ПЛЮСИТ Чернышева
ОА
Агентство
На Авито с августа 2013

[Реквизиты проверены](#)

[Есть бизнес-связи в контакте](#)

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
Загородное Артем

Аналог №4

Участок 15 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку












Об участке

Площадь: 15 сот. Расстояние до центра города: 14 км

Расположение

Челябинская обл., Сосновский р-н, д. Шимакова



400 000 ₽

26 667 ₽ за сотку

Регистрация бизнеса за 0 ₽

Подобрать

Показать телефон

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продвигать?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Павел

Частное лицо

На Авто с июля 2015

Подписаться на продавца



Описание

Земельный участок - 15 соток. Кадастровый номер - 74:19:0105001:200. Вид права - в собственности с 28.12.2012 г.

Категория земель - земли населённых пунктов - для ведения личного подсобного хозяйства

Адрес: Сосновский район, д. Шимакова, строительный участок №610. Расположен в 25 км от г. Челябинска в сторону Екатеринбурга. Вдали от оживлённой трассы, шума нет. Расположен между двух озёр: Агакуль и Урефты, в планируемом коттеджном посёлке. Вокруг грибной и агонный лес. Отличные рыбалка и отдых. В пешей доступности с. Сажкулово с развитой инфраструктурой: детский сад, школа, магазины, дом культуры, песчаный пляж.

От трассы асфальтирования дорога до деревни, далее 200 м по накатанной грунтовой дороге.

Электричество заведено на участок.

Газ проводится по запросу. Деревня газифицирована.

Выполнена скважина под воду - 40 метров.

На участке расположен монолитный бетонный ленточный фундамент (с глубиной заложения - 2,0 метра) под дом с размерами в плане 17,5х12,0 метров. (см. фото)

С одной стороны, к участку прилегает берёзовый лес.

В наличии есть проект на планируемый дом площадью 192 м².

400 000 ₽

26 667 ₽ за сотку

Регистрация бизнеса за 0 ₽

Подобрать

Показать телефон

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продвигать?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Павел

Частное лицо

На Авто с июля 2015

Подписаться на продавца



№ 2971416578 - 8 мая в 16:57 - 199 просмотров (+1 сегодня)

Пожаловаться

Пожокие объявления

Аналог №5

Главная > Купить > Личное подсобное хозяйство (ЛПХ)

Участок 15 сот. (личное подсобное хозяйство (лпх))

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



Об участке
Площадь: 15 сот. Расстояние до центра города: 13 км

Расположение
Челябинская обл., Сосновский округ, д. Шмакова [Скрыть карту](#)



350 000 ₽
23 333 ₽ за сотку
Рейтинг: [avito.ru](#)
Регистрация бизнеса за 0 ₽
[Подробнее](#)

[Показать телефон](#)
в xxx-xxx-xx-xx

[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Ещё продать? Торгу уместно? Когда можно посмотреть?

[САМОЛЕТ ПЛЮСИТ! Чернышёва ОА](#)
Агентство
На Авито с августа 2013
[Реквизиты проверены](#)
[Есть бизнес-сообщество ВКонтакте](#)
[Подписаться на продавца](#)
Контактное лицо: Загородников Артем

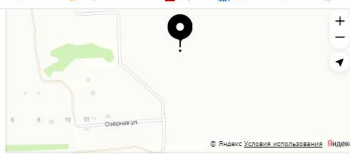


Сообщения

Главная > Купить > Личное подсобное хозяйство (ЛПХ)

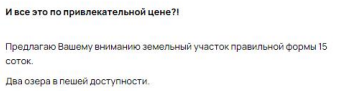
Участок 15 сот. (личное подсобное хозяйство (лпх))

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



Об участке
Площадь: 15 сот. Расстояние до центра города: 13 км

Расположение
Челябинская обл., Сосновский округ, д. Шмакова [Скрыть карту](#)



350 000 ₽
23 333 ₽ за сотку
Рейтинг: [avito.ru](#)
Регистрация бизнеса за 0 ₽
[Подробнее](#)

[Показать телефон](#)
в xxx-xxx-xx-xx

[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Ещё продать? Торгу уместно? Когда можно посмотреть?

[САМОЛЕТ ПЛЮСИТ! Чернышёва ОА](#)
Агентство
На Авито с августа 2013
[Реквизиты проверены](#)
[Есть бизнес-сообщество ВКонтакте](#)
[Подписаться на продавца](#)
Контактное лицо: Загородников Артем

Описание
Арт. 105422658
Хотите купить земельный участок вблизи города где:
+ 30 мин и Вы уже в городе
+ Хорошая экология
+ Удобные подъездные пути к участку
+ Возможность подключения газа
+ Озеро в пешей доступности

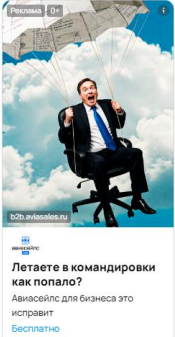
И все это по привлекательной цене?

Предлагаю Вашему вниманию земельный участок правильной формы 15 соток.
Два озера в пешей доступности.
Категория земли ЛПХ (личное подсобное хозяйство). Налог меньше, а возможностей использования участком больше.

Кадастровый номер: 74:19:0105003:179

Сейчас это тихое и спокойное место.
А в будущем - перспективное место для развития поселка.

Идеально подходит:
+ как для покупки места Вашего будущего дома
+ так и для инвестиций



Сообщения

Аналог №6

Участок 15 сот. (личное подсобное хозяйство (лпх))

20 000 ₽ за сотку
Регистрация бизнеса за 0 ₽
Подробнее

Показать телефон
в XXX XXX XX XX

Написать сообщение
Odnoklassniki

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продать? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Самолет Плюс
Агентство
На Авито с декабря 2020
[Реквизиты проверены](#)

Подписаться на продавца
Контактное лицо
Никифоров Сергей

Об участке
Площадь: 15 сот.
Расстояние до центра города: 12 км

Расположение
Челябинская обл., Сосновский округ, д. Шимаковка
[Скрыть карту ^](#)






Описание

Арт. 106148250

Продажа земельного участка возможно с использованием ипотеки, предоставляются услуги ипотечного брокера.

Продается отличный, ровный участок, правильной прямоугольной формы общей площадью 15 соток возле озера урфты в границах населенного пункта деревни Шимковка Сосновского района Челябинской области (строительный участок № 1128).

Озеро Урфты в Челябинской области находится в Долгодеревенском сельском поселении в Сосновском районе. Озеро небольшое, его площадь достигает 8,7 кв. километров. Максимальная глубина составляет 6 метров, а средняя не превышает 4 метров. Вода немного соленая, чистая, дно по большей части илистое, местами встречается песок.

С южной стороны озера, в стороне одноименной деревни, находится березовый лес – эта часть наиболее красивая.

В озере водится большое количество рыбы: пелядь, рипус, сиг, плотва, карась, карп, белый амур, налим. Множество уток, лысух. Практически весь берег зарос камышом, на востоком произрастает берёзовый лес.

Про участок

Категория земель: земли населенных пунктов - для ведения личного подсобного хозяйства.

Участок расположен практически в центре строительного квартала. В самом квартале уже отсыпаны грунтовые дороги, установлены электрические

300 000 Р

20 000 Р за сотку

Решить задачу

Регистрация бизнеса за 0 Р

Подробнее

Показать телефон

в XXX.XXX-XX-XX

Написать сообщение

Оставить

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продать?

Торг уместен?

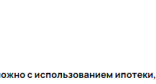
Когда можно посмотреть?

Самолет Плюс
Агентство
На Авто с декабря 2020

Реквизиты проверены

Подписаться на продажу

Контактное лицо
Никифоров Сергей



300 000 ₽

20 000 ₽ за сотку

Решить задачу

Регистрация бизнеса за 0 ₽

Позвонить через Авито

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще разгляде?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Евгений

Частное лицо

На Авито с марта 2015

[Документы проверены](#)

Знаклад - 6,7 тран CO2

11 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 1939244717 - 18 мая в 17:09 - 732 просмотра (+1 сегодня)

Пожаловаться

Пожоие объявления

Помощь · Безопасность · Реклама на сайте · О компании · Карьера · Авито Журнал · Блог · #яПомогаю · Приложение · Карта сайта

Авито — сайт объявлений России. © ООО «КЕХ холдинги» 2007–2025. [Правила Авито](#)

[Политика конфиденциальности](#) · Отказная услуга на Авито, вы применяете [федеральный закон](#)

Авито использует персонализированную рекламу

Аналог №8

Участок 15 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



Об участке

Площадь: 15 сот. Расстояние до центра города: 14 км

Расположение

Челябинская обл., Сосновский р-н, д. Шмакова



250 000 ₽

16 667 ₽ за сотку

Регистрация бизнеса за 0 ₽

Показать телефон

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продать?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Елена

Частное лицо

На Авто с августа 2014

9 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

VERY

НА БОТАНИЧЕСКОЙ

РАССРОЧКА

0%

Квартиры бизнес-класса



ОСНОВА

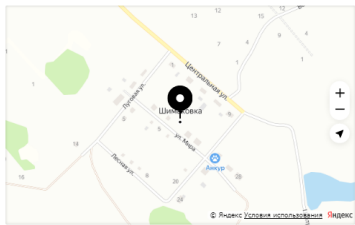
АЛЕКСАНДР, 29 ЛЕТ

Диджитал-маркетолог IT-компаний

Сообщения

Челябинская обл., Сосновский р-н, д. Шмакова

Скрыть карту



Описание

Продается земельный участок 15 соток в Сосновском районе д. Шмакова. Категория земель: "земли населенных пунктов" для ведения личного подсобного хозяйства. Участок находится в центре будущего поселка (на плане синий кружок). В настоящее время ведется активная застройка, по согласованию тннут электричество и газ к участкам. По плану застройки недалеко от школы. Удачно расположен на возвышенности (не скапливается вода). Отличное место для отдыха и рыбалки на озере Урефты. Собственник, все документы на руках. Торги!!

№ 622867736 - 30 мая в 21:18 - 542 просмотра (+2 сегодня)

Пожокие объявления

250 000 ₽

16 667 ₽ за сотку

Регистрация бизнеса за 0 ₽

Показать телефон

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продать?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Елена

Частное лицо

На Авто с августа 2014

9 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

АЛЕКСАНДР, 29 ЛЕТ

Диджитал-маркетолог IT-компаний

Сообщения

Отчет № Н-1621/06-25

Отчет № Н-1621/06-25

Отчет № Н-1621/06-25

Приложение 3. Копии документов Исполнителя и Оценщиков.





ДОГОВОР
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 433-747-147914/24 от 26 сентября 2024 г.

г. Челябинск, Россия

1. СТРАХОВАТЕЛЬ: 1.1. Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинговая компания «Обикон»
Юридический адрес: 454084, г. Челябинск, пр. Победы, 160 оф.413
ИНН: 7448074625
E-mail: info@obicon.ru
Тел.: 8(351)2672217

2. СТРАХОВЩИК: 2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
115035, Москва, ул. Петликова, д.12, стр.2
ИНН: 7705042179
Филиал СПАО «Ингосстрах» в Челябинской области
454090 г. Челябинск, ул. Труда, д.78
E-mail: Kseniya.Oskobovaya@ingos.ru, info@chd.ingos.ru
Тел.: +7(351)7-555-681
Лицензия Центрального банка Российской Федерации № 0928 от 23.09.2015 г.

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ): 3.1. С «17» октября 2024 г. по «16» октября 2025 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор порождает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.

4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ, ФРАНШИЗА): 4.1. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по каждому страховому случаю устанавливается в размере **100 000 000,00 (сто миллионов рублей)**.
4.2. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000,00 (сто тысяч рублей)**.
4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ: 5.1. Страховая премия устанавливается в размере **34 500,00 (тридцать четыре тысячи пятьсот рублей)** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «17» октября 2024 г.
5.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.5.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД: 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «17» октября 2011 г.

7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ: 7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что он Правила страхования получил, полностью проинформирован об условиях страхования, все условия вступивших Правил ему разъяснены и понятны.

8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: 8.1. Объектом страхования имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки и имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за применение вреда имуществу граждан (физических лиц), имуществу юридических лиц, муниципальных образований, субъектов Российской Федерации или Российской Федерации, т.е. ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований законодательства об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
8.2. Объектом страхования также являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных расходов Страхователя. Под такими непредвиденными расходами понимаются согласованные со Страховщиком расходы на защиту, которые Страхователь понес или должен будет понести в связи с предъявлением ему требований о возмещении вреда

(убыток), потенциально подлежащего возмещению на основании Договора и причинного при осуществлении оценочной деятельности.

9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: 9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить вред, причиненный имуществу Выплатополучателя (Третьих лиц) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных законодательством Российской Федерации, членом которой является оценщик на момент причинения вреда (убытка), а также возникновение обязанности возместить вред, причиненный нарушением договора на проведение оценки.
9.2. Страховым случаем считается наступление при соблюдении всех условий, указанных в п.4.4. Правил страхования и в настоящем Договоре.
9.3. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицам Страхователем письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщика, заключившего со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.
9.4. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дела в судах общей юрисдикции и арбитражных судах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

10. ТРЕТЬИ ЛИЦА: 10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:
10.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;
10.1.2. Иные третьи лица, которые могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиком, заключившим со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.

11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ: 11.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3 и 10.4.4. Правил страхования.
11.2. Расходы, указанные в п.10.4.4. Правил страхования компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем на исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией неосуществлена и не востановлена.
11.3. Предельный размер страховой выплаты по настоящему Договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.
11.4. Форма выплаты страхового возмещения – в денежной форме.

12. ИСКЛЮЧЕНИЯ: 12.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.
12.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возмещение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление отношения объектов оценки кадстровой стоимости.

13. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ: 13.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнительных соглашений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.
13.2. Сопоставляемыми способами взаимодействия Страхователя и Страховщика являются телефонная и интернет-связь, а также электронная почта. Контактные данные Страхователя и Страховщика указаны в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора.
13.3. Страхователь и Страховщик признают соглашение о возможности обмена электронными документами: письменными страховыми, дополнительными, счетами, а также иными документами, являющимися документами при урегулировании страховых случаев (убытков) с применением электронной квалифицированной электронной подписи для юридического лица (ЭЦП) и простой электронной подписи физического лица (ПЭП) посредством систем электронного документооборота (СЭД). Документы, подписанные электронной подписью, признаются равнозначными документам на бумажном носителе, подписанным собственноручной подписью, при условии соблюдения требований, установленных Федеральным законом «Об электронной подписи» от 06.04.2011 № 63-ФЗ.
Также для сторон договора имеют юридическую силу, аналогичные оригиналы документов, электронные образы документов, необходимых для принятия решения об осуществлении страховой выплаты или об отказе в такой выплате, направленные в виде файлов через личный кабинет страхователя на сайте страховщика или перенесенные в качестве вложения в сообщения, которыми обмениваются Стороны посредством электронной почты с использованием следующих адресов:
адрес(а) электронной почты Страхователя: info@obicon.ru, info@chd.ingos.ru;
адрес(а) электронной почты Страховщика: Kseniya.Oskobovaya@ingos.ru, info@chd.ingos.ru.
При этом Страховщик имеет право в любое время (как в процессе урегулирования убытка, так и в

течение 5 лет после его окончания) запросить, а Страхователь обязан хранить и предоставлять по запросу Страхователя в указанные в таком запросе сроки оригиналы документов, электронные образы которых были направлены Страховщику ранее. В случае неисполнения Страхователем указанной выше обязанности по предоставлению оригиналов документов в процессе урегулирования, срок принятия Страховщиком решения о выплате страхового возмещения или об отказе в такой выплате приостанавливается до момента предоставления Страхователем Страховщику оригиналов, указанных выше документов.

14. ПОДПИСИ СТОРОН

СТРАХОВАТЕЛЬ:
ООО Консалтинговая компания «Обикон»

От Страхователя: _____ Папурицын Н.Ю.

Генеральный директор, действующий
на основании Устава

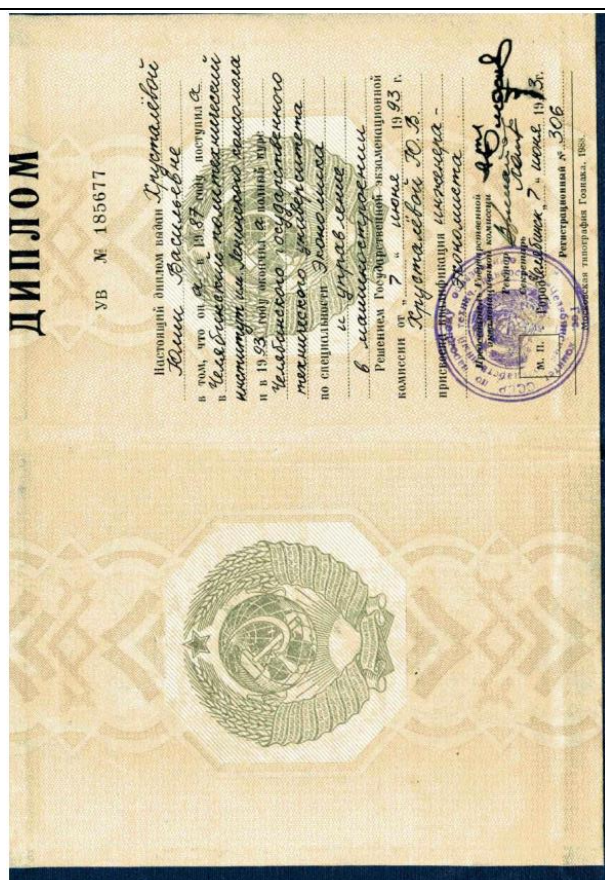
СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: _____ Силикина М.В.

Заместитель директора филиала
СПАО «Ингосстрах» в Челябинской области,
действующий на основании Доверенности
№ 117112-74724 от 17.01.2024 г.

Документ подписан электронной подписью
Оператор 360 ООО "Консалт "Тексус"
Идентификатор: 647862-9636-4000-9509-970a8231a13e

ОТПРАВЛЕНО	СПАО "ИНГОССТРАХ", Силикина Мария Викторовна Эл. адрес: m.v.silina@ingos.ru; 7-441-8469-0775701204	07.10.24 12:36 (MSK)	Сертификат 012AE43468098C1000070553381D0002
УТВЕРЖДЕНО	ООО КОНСАЛТИНГОВАЯ КОМПАНИЯ "ОБИКОН", ПАПУРИЦЫН Н.Ю. КРУДЫН, Генеральный директор	08.10.24 11:28 (MSK)	Сертификат 0286580E000C819F3C44870573AA1368C5





M. A. Bracova



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
ОБЪЕДИНЕНИЕ ЛУЧШИХ

115280, Москва, Ленинская Слобода 19
115184, Москва, а/я 10
Тел./факс: +7 (495) 221-04-25
arso@arsoauto.ru
arsoauto.ru

ВЫПИСКА
ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

25.04.2024 №32-04/24

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Патрушева Игоря Юрьевича
(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Патрушев Игорь Юрьевич
(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» и включен (а) в реестр оценщиков

11.06.2008 г. за регистрационным № 1347
(сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков)

Право осуществление оценочной деятельности не приостановлено
(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

Номер 009878-1 от 12.04.2018 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 12.04.2021
Номер 027999-1 от 10.08.2021 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 10.08.2024
(сведения о квалификационной аттестации в области оценочной деятельности с указанием направлений оценочной деятельности)

(иные записанные застрахованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на 25.04.2024

Дата составления выписки 25.04.2024

Руководитель Департамента единого реестра и контроля

М.П. М.А. Власова

ЭКЗЕМПЛЯР СРО

ДОГОВОР
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-747-002115/25

«09» января 2025 г.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:
Патрушев Игорь Юрьевич
Паспортные данные: Паспорт Гruzия № 75 10 36744244 выдан УФМС России по Челябинской области в Курчатовском районе г. Челябинск 26.07.2010 г.
Адрес регистрации: 450114 г. Челябинск, ул. Захарово, д.3, кв.42
E-mail: info@obicon.ru
Тел.: 89193125857

2. СТРАХОВЩИК:
2.1. Страховое общество акционерное общество «Ингосстрах»
119035, Москва, ул. Патристик, 12 стр.2
Филиал СПАО «Ингосстрах» в Челябинской области
454090 г. Челябинск, ул. Труда, д.78
E-mail: Kontakty.Sro@ingosstrakh.ru
Тел.: +7(351) 7-555-681
Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ) / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:
3.1. С «09» января 2025 года по «27» января 2026 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в период, предусмотренный настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) и возмещение реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
3.3. Ретроспективный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.

4. СТРАХОВАЯ СУММА, ФРАНШИЗА:
4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 30 000 000,00 (тридцать миллионов) рублей.
4.2. Страховая сумма в отношении Расхода на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
4.3. По настоящему Договору франшиза не устанавливается.

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:
5.1. 11 979,00 (одиннадцать тысяч девятьсот семьдесят девять) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 11.02.2025 г.
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:
6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщика от 07.10.2024 г. (далее – Правила страхования).
Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомился с ними и обязуется выполнять.

7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:
7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.

8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:
8.1. Страховым случаем является установленный арбитражным в законную силу решением арбитражного суда или приговором Страхователя с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действительным и правым оценочным заключениям, установленным саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.
8.2. Страховым случаем также является возмещение у Страхователя расходов на защиту при введении дел в результате предъявления имущественных претензий.
8.3. Страховая сумма по настоящему Договору распределяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, внесенных место в течение Периода страхования или Ретроспективного периода.

9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:
9.1. В случае страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, выплачивается расход, указанные в пп. 10.4.1.1, 10.4.2, 10.4.3 и 10.4.4. Правила страхования.
9.2. Форма выплаты страхового возмещения – в денежной форме.

10. УВЕДОМЛЕНИЕ:
10.1. Согласованным способом взаимодействия Страхователя и Страховщика являются телефония и почтовая связь, а также электронная почта. Контактные данные Страхователя и Страховщика указаны в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора.
10.2. Не является страховым случаем наступление гражданской ответственности Страхователя за причинение вреда, о факте которого было известно Страхователю до даты заключения настоящего Договора.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Патрушев Игорь Юрьевич
От Страхователя: Патрушев И.Ю.

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»
От Страховщика: Сидорова М.В.
Должность: Руководитель филиала СПАО «Ингосстрах» в Челябинской области
Договор № 433-747-002115/25 от 09.01.2025 г.

ИНГОССТРАХ
№3

