

Утверждаю

ООО «Центр Судебной Экспертизы»



Шуховцев К. В.

11 мая 2023 г.

**Основные факты и выводы**

Описание объекта оценки	Тип	Общая площадь, кв.м.	Категория	Разрешенное использование	Кадастровый номер	
	Земельный участок	1000,0	Земли населенных пунктов	Для индивидуальной жилой застройки	58:05:0290402:571	
	Наличие обременений				Характер обременений	
	Не зарегистрировано				Нет	
Адрес объекта оценки	Пензенская обл., р-н Бессоновский, с. Пыркино, ул. Молодежная, 35					
Цель оценки	Определение рыночной стоимости имущества					
Заказчик оценки	Шуховцев Алексей Алексеевич, ИНН 745303758710, СНИЛС - 067-164-459 79, рег.номер 20205, член Ассоциация "Саморегулируемая организация арбитражных управляющих "Меркурий" (ОГРН 1037710023108, ИНН 7710458616, 454100, Россия, Челябинская область, Челябинск, ул. 40-летия Победы, д. 5, а/я 9583					
Исполнитель оценки	Форма	Наименование / Ф.И.О (для ИП)	Место нахождения, контактная информация		ОГРН, дата присвоения ОГРН	
	ООО	«Центр Судебной Экспертизы»	г. Челябинск, ул. Яблочкина, д. 3, пом. 1, каб. 2 тел.: 8 800 550 10 92		1117447014354 от «22» сентября 2011 г.	
Сведения об оценщиках, выполнивших оценку	Стаж работы (лет)	Номер в реестре членов СРО	Краткое наименование СРО	Реквизиты документов оценщика		
				о членстве в СРО	полиса обязательного страхования гражданской ответственности	о получении профессиональных знаний

Шуховцев Кирилл Вячеславович	с 01.02.2016г.	1538	Ассоциация «МСО»	Свидетельство от 20.12.2022г. Ассоциация "Межрегиональный союз оценщиков"	ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ», страховой полис № 221900-035-000022, страховая сумма: 5 000 000 рублей, дата выдачи: 25.11.2022г., срок действия полиса: с 01.12.2022г. по 30.11.2023г.	Диплом о проф. переподготовке 743100168174 от 08.10.2020г., выдан ФГБОУ ВО "Челябинский государственный университет"; Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №034548-1 от 11.11.2022г.
Даты	Осмотра объекта		Оценки		Составления заключения	
	Не проводился. Фотографии предоставлены заказчиком		11.05.2023		11.05.2023	
Результаты расчеты рыночной стоимости при применении	Сравнительного подхода (в рублях)		Доходного подхода (в рублях)		Затратного подхода (в рублях)	
	68 000,0		не применялся		не применялся	
Итоговое значение стоимости	Рыночная стоимость 1 кв.м.(в рублях)		Рыночная стоимость объекта оценки (округлено, в рублях)		Рыночная стоимость объекта 1/5 доли оценки (округлено, в рублях)	
	<b>67,70</b>		<b>68 000,00 (Шестьдесят восемь тысяч) рублей, без учета НДС</b>		<b>14 000,00 (Четырнадцать тысяч) рублей, без учета НДС</b>	

Оценщик

**Шуховцев Кирилл Вячеславович**



Директор

**Шуховцев Кирилл Вячеславович**

Таблица 1 – Расчет стоимости земельного участка

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый участок	Объекты сравнения		
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации			<a href="https://www.avito.ru/grabovo/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_187496">https://www.avito.ru/grabovo/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_187496</a>	<a href="https://www.avito.ru/lunino/zemelnye_uchastki/uchastok_20sot_izhs_293">https://www.avito.ru/lunino/zemelnye_uchastki/uchastok_20sot_izhs_293</a>	<a href="https://www.avito.ru/lunino/zemelnye_uchastki/uchastok_20sot_izhs_291">https://www.avito.ru/lunino/zemelnye_uchastki/uchastok_20sot_izhs_291</a>
Цена продажи	руб.		72 000	120 000	187 000
Размер участка	кв. м.	1 000,00	1 000	2 000	2 000
Стоимость за сотку			72	60	94
Торг			предусмотрен	предусмотрен	предусмотрен
Корректировка на торг, %	%		-9,9	-9,9	-9,9
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		64,9	54,1	84,2
Условия рынка (время предложения)		Май 2023г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		64,9	54,1	84,2
Вид права		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		64,9	54,1	84,2
Местоположение		Пензенская обл., р-н Бессоновский, с. Пыркино, ул. Молодежная, 35	Пензенская область, Бессоновский р-н, с. Грабово, Совхозная ул.	Пензенская область, Лунинский р-н, рабочий пос. Лунино, Шоссейная ул., 23	Пензенская область, Бессоновский р-н, с. Проказна, ул. Курановка
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		64,9	54,1	84,2
Площадь участка	кв. м.	1 000,00	1 000	2 000	2 000
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00

<i>Элемент сравнения</i>	<i>Ед. изм.</i>	<i>Оцениваемый участок</i>	<i>Объекты сравнения</i>		
			<i>Аналог 1</i>	<i>Аналог 2</i>	<i>Аналог 3</i>
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		64,9	54,1	84,2
<i>Назначение участка</i>		Земли населенных пунктов. Для индивидуальной жилой застройки			
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	руб./м <sup>2</sup>		64,9	54,1	84,2
<b>Выводы:</b>					
Стоимость объекта	руб./м <sup>2</sup>	<b>67,7</b>			
Стоимость объекта	руб.	<b>68 000</b>			
Стоимость 1/5 доли объекта	руб.	<b>14 000</b>			

## Копии используемой информации

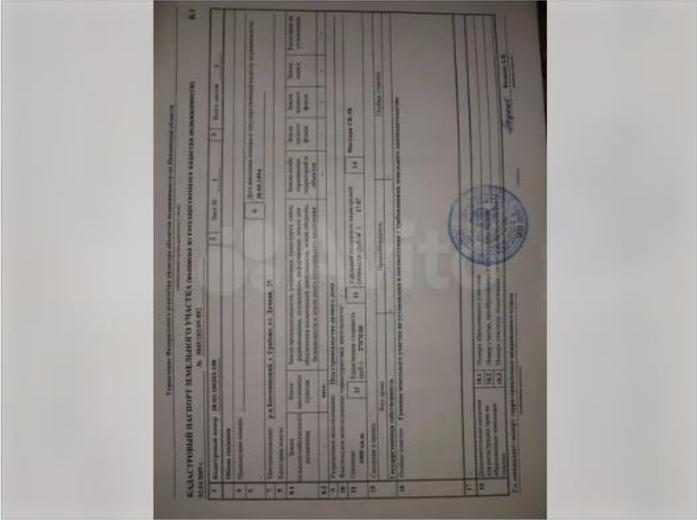
### 1. Источники информации, опубликованные на сайте в сети Интернет.

avito.ru/grabovo/zemelnye\_uchastki/uchastok\_10\_sot\_izhs\_1874967876

## Участок 10 сот. (ИЖС)

72 000 ₽  
7 200 ₽ за сотку

[♥ Добавить в избранное](#)
[☰ Сравнить](#)
[📌 Добавить заметку](#)



8 905 366-77-81

**михаил**  
 Частное лицо  
 На Авито с марта 2013

[4 объявления пользователя](#)  
[Подписаться на продавца](#)

### Об участке

Площадь: 10 сот.

### Расположение

Пензенская область, Бессоновский р-н, с. Грабово, Совхозная ул. [Показать карту](#)

### Описание

Участок находится по адресу с. Грабово, ул. Дачная, 25. Участок ровный. По всем вопросам обращайтесь по телефону.

№ 1874967876 · 26 апреля в 16:22 · 321 просмотр (+0 сегодня) [Пожаловаться](#)

## Участок 20 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

120 000 ₽

6 000 ₽ за сотку  
или предложите свою цену



8 902 080-47-32

Написать сообщение

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

### Об участке

Площадь: 20 сот.

### Расположение

Пензенская область, Лунинский р-н, рабочий пос. Лунино,  
Шоссейная ул., 23

[Показать карту](#)

### Описание

Все вопросы по телефону торг

Дмитрий

Частное лицо  
На Авито с апреля 2020

Документы проверены



Подписаться на продавца

№ 2931687426 · 23 апреля в 20:20 · 141 просмотр (+2 сегодня)

Пожаловаться

## Участок 20 сот. (ИЖС)

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

**187 000 ₽**

9 350 ₽ за сотку  
или [предложите свою цену](#)

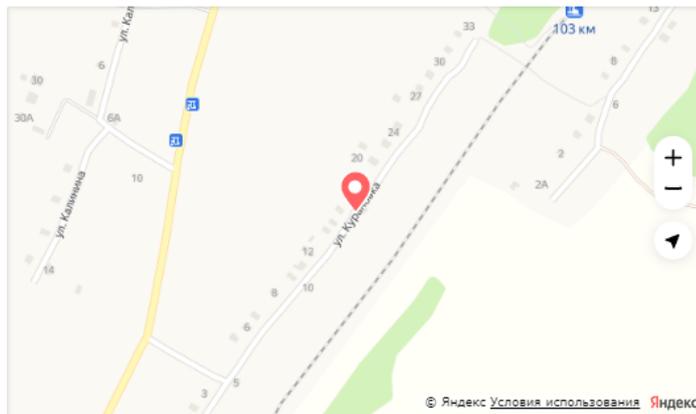
### Об участке

Площадь: 20 сот.

Расстояние до центра города: 12 км

### Расположение

Пензенская область, Бессоновский р-н, с. Проказна, ул. Курановка [Скрыть карту](#)



8 902 080-42-39

[Написать сообщение](#)

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Лидия Липатникова  
Частное лицо  
На Авито с августа 2021



[Подписаться на продавца](#)

### Описание

Продам земельный участок. Асфальтированная дорога, автобусная остановка, недалеко остановка электричек. Межевание проведено. Участок не используется. Кадастровая стоимость 187 тысяч. Торг.

№ 2911711202 · 14 апреля в 22:29 · 21 просмотр (+1 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Документы оценщика



**САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ**  
**АССОЦИАЦИЯ**  
**«МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»**  
Регистрационный № 0005 в ЕГР СРО от 11.12.2007 г.

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**

«20» декабря 2022 г.  
Дата регистрации в реестре

№ 1538  
Регистрационный номер в реестре

Оценщик:  
**Шуховцев**  
**Кирилл Вячеславович**

ИНН 745309121244

является членом  
Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков».

Имеет право на осуществление оценочной деятельности  
на территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом  
«Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия свидетельства по «31» декабря 2023 года.

Президент Ассоциации «МСО»



Т.В. Годенко

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

**Шуховцев Кирилл Вячеславович**

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)

**Институте повышения квалификации и переподготовки кадров  
по программе «Оценка стоимости предприятий (бизнеса)»  
с 07 октября 2019 года по 30 апреля 2020 года**

Решением от

**30 апреля 2020 года**

диплом предоставляет право  
на ведение профессиональной деятельности в сфере

**оценки стоимости предприятий (бизнеса)**

**МИНОБРНАУКИ РОССИИ**  
Федеральное государственное бюджетное  
образовательное учреждение высшего образования  
**«Челябинский государственный университет»**

**ДИПЛОМ**

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

**743100168174**

Документ о квалификации

Регистрационный номер

**6223**

Города

**Челябинск**

Дата выдачи

**08 октября 2020**



Председатель комиссии

Руководитель

Секретарь

# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 034548-1

« 11 » ноября 2022 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан **Шуховцеву Кириллу Вячеславовичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 11 » ноября 2022 г. № 276

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 11 » ноября 2025 г.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2021 г. - в. 13 № 872

**ПОЛИС N 221900-035-000022**  
**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

**Страхователь: Шуховцев Кирилл Вячеславович**  
**Адрес: 454000, г. Челябинск, ул. Западная, д. 49**  
**Паспорт: 7512 № 064690**  
**Выдан: Отделом УФМС России по Челябинской области в Центральном р-не г. Челябинска, дата выдачи: 07.06.2012 г., код подразделения: 740-058**

**Диплом о профессиональной переподготовке № 743100168174**  
**Дата выдачи: 30.04.2020 г.**  
**Выдан (кем): ФГБОУ ВО «ЧелГУ»**

**Объектом страхования** по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.

**Страховым случаем** по договору обязательного страхования ответственности оценщиков является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба заказчику и/или третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

**Выгодоприобретатели:** заказчик по договору на проведение оценки и/или третьи лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	Страховой тариф, %	Страховая премия, руб.
5 000 000,00	0,08	4 000,00

**Порядок и сроки уплаты страховой премии:** единовременно, в течение 3 банковских дней с момента подписания договора.

**Форма уплаты страховой премии:** путем перечисления денежных средств на р/счет.

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора N 221900-035-000022 от 25.11.2022 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

**Настоящий Полис действует с «01» декабря 2022г. по «30» ноября 2023г.**

Настоящий Полис страхования вступает в силу в 00 часов дня, следующего за днем поступления страховой премии в полном размере на расчетный счет Страховщика.

**Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:**

Договор N 221900-035-000022 от 25.11.2022 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
 _____ /А.Р. Мамедова/ М.П.	 _____ /К.В. Шуховцев/

Дата выдачи полиса: 25.11.2022 г.

**ПОЛИС N 221900-035-000017**  
**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,**  
**ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**

**Страхователь: ООО «Центр Судебной Экспертизы»**  
Адрес: г. Челябинск, ул. Яблочкина, д. 3, пом. 1, оф. 2  
**Банковские реквизиты:**  
ИНН 7447197991  
КПП 745101001  
ОКПО 30981700  
р/счет 40702810938130000049 в Филиал «Екатеринбургский» АО «Альфа-банк»  
к/счет 30101810100000000964  
БИК 046577964

**Объектом страхования** по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

**Страховым случаем** по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

**Выгодоприобретатели:** заказчик по договору на проведение оценки и/или третьи лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении последним оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	Страховой тариф, %	Страховая премия, руб.
50 000 000,00	0,056	28 000,00

**Порядок и сроки уплаты страховой премии:** единовременно, в течение 3 банковских дней с момента подписания договора.  
**Форма уплаты страховой премии:** путем перечисления денежных средств на р/счет.

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора N 221900-035-000017 от «06» сентября 2022 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

**Настоящий Полис действует с «29» сентября 2022 г. по «28» сентября 2023 г.**  
Настоящий Полис страхования вступает в силу в 00 часов дня, следующего за днем поступления страховой премии в полном размере на расчетный счет Страховщика.

**Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:**  
Договор N 221900-035-000017 от «06» сентября 2022 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

<b>СТРАХОВЩИК:</b>  /П.Р. Валеев/ М.П.	<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>  /А.В. Апанасенко/ М.П.
--	---

Дата выдачи полиса: «06» сентября 2022 г.

**Фотографии**

