

Утверждаю

ООО «Центр Судебной Экспертизы»

 Шуховцев К. В.

04 сентября 2023 г.

Основные факты и выводы

| | | | | | | |
|---|---|-------------------------------|--|---|--|---------------------|
| Описание объекта оценки | Тип | Общая площадь, кв.м. | Категория земель | Разрешенное использование | Кадастровый номер | |
| | Земельный участок | 2000,0 | Земли населенных пунктов | Для ведения личного подсобного хозяйства | 62:24:0040301:12 | |
| Строения, расположенные в границах объекта оценки | Тип | Общая площадь, кв.м. | Материал стен | Этажность | Кадастровый номер | Состояние |
| | Здание | Данные не предоставлены | Данные не предоставлены | 1 | Данные не предоставлены | Разрушено. Под снос |
| | Примечание | | | | | |
| | Согласно предоставленным фото строения на участке находятся в ветхо-аварийном состоянии, рыночной стоимости в соответствии со ст.3 № 135-ФЗ не имеет, оказывает влияние на итоговую стоимость земельного участка | | | | | |
| | Наличие обременений | | | Характер обременений | | |
| Не зарегистрировано | | | Нет | | | |
| Адрес объекта оценки | Субъект РФ | Район | Населенный пункт | Улица, № дома, № корпуса (строения), № квартиры | | |
| | Рязанская область, | Шацкий муниципальный район | Кучасьевское сельское поселение | село Ржавец, Правобережная улица, участок 2 | | |
| 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 | Осматра объекта | | Оценки | | Составления заключения | |
| | Не проводился. Фотографии предоставлены заказчиком | | 04.09.2023 | | 04.09.2023 | |
| Результаты расчеты рыночной стоимости при применении | Сравнительного подхода (в рублях) | | Доходного подхода (в рублях) | | Затратного подхода (в рублях) | |
| | 110 000,0 | | не применялся | | не применялся | |
| Итоговое значение стоимости | Рыночная стоимость объекта оценки (округлено), в рублях | | | | | |
| | <i>Рыночная стоимость земельного участка, площадью 2000,0 кв.м. расположенного по адресу: Рязанская область, Шацкий муниципальный район, Кучасьевское сельское поселение, село Ржавец, Правобережная улица, участок 2:</i> | | | | | |
| 110 000,00 (Сто десять тысяч) | | | | | | |

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 | | | https://www.avito.ru/shatsk/zemelnye_uchastki/uchastok_k_23sot. izhs_387637790 | https://www.avito.ru/shatsk/zemelnye_uchastki/uchastok_30sot. izhs_215851075_7 | https://www.avito.ru/shatsk/zemelnye_uchastki/uchastok_30sot. izhs_2141949701 |
| Цена продажи | руб. | | 200 000 | 200 000 | 150 000 |
| Размер участка | кв. м. | 2 000,00 | 2 300 | 3 000 | 3 000 |
| Стоимость за сотку | | | 87 | 67 | 50 |
| Торг | | | предусмотрен | предусмотрен | предусмотрен |
| Корректировка на торг, % | % | | -9,9 | -9,9 | -9,9 |
| Скорректированная цена | руб./м ² | | 78,3 | 60,1 | 45,1 |
| Условия рынка (время предложения) | | Сентябрь 2023г. | Актуально на дату оценки | Актуально на дату оценки | Актуально на дату оценки |
| Корректировка | % | | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная цена | руб./м ² | | 78,3 | 60,1 | 45,1 |
| Вид права | | Собственность | Собственность | Собственность | Собственность |
| Корректировка | % | | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная цена | руб./м ² | | 78,3 | 60,1 | 45,1 |
| Местоположение | | Рязанская область, Шацкий муниципальный район, Кучасьевское сельское поселение, село Ржавец, Правобережная улица, участок 2 | Рязанская область, Шацкий р-н, с. Большое Агишево, Центральная ул. | Рязанская область, Шацкий р-н, с. Полное Конобеево | Рязанская область, Шацкий р-н, с. Сново-Здорово |
| Корректировка | % | | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная цена | руб./м ² | | 78,3 | 60,1 | 45,1 |
| Площадь участка | кв. м. | 2 000,00 | 2 300 | 3 000 | 3 000 |
| Корректировка | % | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Скорректированная цена | руб./м ² | | 78,3 | 60,1 | 45,1 |

| <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> |
| <i>Назначение участка</i> | | Земли населенных пунктов. Для ведения личного подсобного хозяйства | Земли населенных пунктов. Для ведения личного подсобного хозяйства | Земли населенных пунктов. Для ведения личного подсобного хозяйства | Земли населенных пунктов. Для ведения личного подсобного хозяйства |
| Корректировка | % | | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная стоимость, руб. | руб./м ² | | 78,3 | 60,1 | 45,1 |
| Выводы: | | | | | |
| Стоимость объекта | руб./м ² | 61,2 | | | |
| Стоимость объекта | руб. | 122 000,0 | | | |
| Корректировка на снос ветхих строений/сооружений | руб. | 0,90 | | | |
| Стоимость объекта с учетом корректировки на снос ветхих строений/сооружений | руб. | 110 000,0 | | | |

Копии используемой информации

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

avito.ru/shatsk/zemelnye_uchastki/uchastok_23sot_izhs_387637790

Участок 23 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

200 000 Р

8 696 Р за сотку

8 958 795-58-92

Пользователь

Частное лицо

Подписаться на продавца



Об участке

Площадь: 23 сот.

Расстояние до центра города: 12 км

Расположение

Рязанская область, Шацкий р-н, с. Большое Агишево,
Центральная ул.

[Показать карту](#)

Описание

Продам участок ПМЖ. Газ, электричество и центральное водоснабжение по границе участка. Круглогодичный подъезд.

Участок 30 сот. (ИЖС)

♥ Добавить в избранное ≡ Сравнить 📌 Добавить заметку



200 000 ₽

6 667 ₽ за сотку
или [предложите свою цену](#)

8 916 214-53-06

[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте! [➤](#)

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь

Частное лицо

Экологический вклад -239 кг CO₂

[Подписаться на продавца](#)

Об участке

Площадь: 30 сот.

Расстояние до центра города: 15 км

Расположение

Рязанская область, Шацкий р-н, с. Полное Конобеево

[Показать карту](#) [▼](#)

Описание

Участок, 30 соток, плодородный чернозём, вишневый сад, груши, яблоки. На участке новый сарай с огромным погребом, раньше держали пчёл. Дом надо вывозить, для проживания не пригоден. Рядом река Цна. До города Шацка 12 км. Корчевать участок надо

Участок 30 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

150 000 ₪

5 000 ₪ за сотку
или [предложите свою цену](#)

Об участке

Площадь: 30 сот.

Расстояние до центра города: 14 км

Расположение

Рязанская область, Шацкий р-н, с. Сново-Здорово

[Скрыть карту ^](#)



8 980 562-10-64

[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

[Подписаться на продавца](#)

Описание

продам земельный участок, газ рядом, вода. Документы на руках...

№ 2141949701 · 8 августа в 20:34 · 112 просмотров (+0 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

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

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)



[Signature]

Председатель комиссии

Руководитель

[Signature]
Секретарь

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 034548-1

« 11 » ноября 2022 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Шуховцеву Кириллу Вячеславовичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 11 » ноября 2022 г. № 276

Директор  А.С. Бункин

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

ПОЛИС N 221900-035-000022
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:

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

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

Дата выдачи полиса: 25.11.2022 г.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

| СТРАХОВЩИК: | СТРАХОВАТЕЛЬ: |
|---|--|
|  М.П. /Р.Р. Валеев/ |  М.П. /А.В. Апанасенко/ |

Дата выдачи полиса: «06» сентября 2022 г.

Научно-исследовательский институт
социально-экономических исследований и сертификации
Система добровольной сертификации экспертов, специалистов, организаций и услуг
«Оценка компетенций»

Зарегистрирована в едином реестре систем добровольной сертификации
Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии
23 сентября 2019 г. Регистрационный № РОСС RU.32147.04БРЕ0.



СЕРТИФИКАТ СООТВЕТСТВИЯ СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА

Регистрационный номер: РОСС RU.32147.04БРЕ0.01.21969

Настоящий сертификат удостоверяет, что

**Шуховцев
Кирилл Вячеславович**

соответствует требованиям системы и органа сертификации,
предъявляемым к судебным экспертам по специальности

«Судебная оценочная экспертиза».

Дата регистрации: «26» июня 2023 г.

Действителен до: «25» июня 2026 г.

Руководитель
органа по сертификации


подпись

Аристархова Н.Н.
расшифровка подписи

Сертификат действителен при совпадении
данных в Реестре сертификации экспертов
на официальном сайте WWW.NIISEIS.RU



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Частное образовательное учреждение
дополнительного профессионального образования
«ОТКРЫТАЯ АКАДЕМИЯ
ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ»

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

372418025258

Документ о квалификации

Регистрационный номер

133-2023

Город

Иваново

Дата выдачи

26 июня 2023 года

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

**Шуховцев
Кирилл Вячеславович**

с 09 декабря 2022 г. по 26 июня 2023 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в

**"ОТКРЫТОЙ АКАДЕМИИ
ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ"**
по дополнительной профессиональной программе

Судебная оценочная экспертиза

Решением от

26 июня 2023 г.

диплом подтверждает присвоение квалификации
эксперт-оценщик

и дает право на ведение нового вида профессиональной
деятельности в области

оценочной экспертизы



Соблюдитель

Секретарь

Фотографии







