

Утверждаю

ООО «Центр Судебной Экспертизы»



Шуховцев К. В.

30 июня 2023 г.

Основные факты и выводы

Описание объекта оценки	Тип	Общая площадь, кв.м.	Категория земель	Разрешенное использование	Кадастровый номер	
	Земельный участок	1500,0	Земли населенных пунктов	Для ведения личного подсобного хозяйства	73:08:042301:595	
Строения, расположенные в границах объекта оценки	Тип	Общая площадь, кв.м.	Материал стен	Этажность	Кадастровый номер	Состояние
	Жилой дом	24,5	Рубленые	1	73:08:042301:598	Разрушено. Под снос
	Примечание					
	Согласно предоставленным фото здание находится 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		
	Ульяновская область	р-н. Мелекесский	с. Степная Васильевка	ул. Набережная, д. 38		
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		30.06.2023		30.06.2023	
Результаты расчеты рыночной стоимости при применении	Сравнительного подхода (в рублях)		Доходного подхода (в рублях)		Затратного подхода (в рублях)	
	278 000,0		не применялся		не применялся	
Итоговое значение стоимости	Рыночная стоимость объекта оценки (округлено), в рублях			Рыночная стоимость ¼ доли объекта оценки (округлено), в рублях		
	<i>Рыночная стоимость земельного участка, площадью 1500,0 кв.м. расположенного по адресу: Ульяновская область, р-н. Мелекесский, с. Степная Васильевка, ул. Набережная, д. 38:</i> 278 000,00 (Двести семьдесят восемь тысяч)			<i>Рыночная стоимость земельного участка, площадью 1500,0 кв.м. расположенного по адресу: Ульяновская область, р-н. Мелекесский, с. Степная Васильевка, ул. Набережная, д. 38:</i> 69 500,00 (Шестьдесят девять тысяч пятьсот)		

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/dimitrovgrad/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot. izhs 897689634	https://www.avito.ru/dimitrovgrad/zemelnye_uchastki/uchastok_10sot. izhs 2161008115	https://www.avito.ru/dimitrovgrad/zemelnye_uchastki/uchastok_15sot. izhs 2293079049
Цена продажи	руб.		300 000	250 000	350 000
Размер участка	кв. м.	1 500,00	1 488	1 000	1 500
Стоимость за сотку			202	250	233
Торг			предусмотрен	предусмотрен	предусмотрен
Корректировка на торг, %	%		-9,9	-9,9	-9,9
Скорректированная цена	руб./м ²		181,7	225,3	210,2
Условия рынка (время предложения)		Июнь 2023г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		181,7	225,3	210,2
Вид права		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		181,7	225,3	210,2
Местоположение		Ульяновская область, р-н. Мелекесский, с. Степная Васильевка, ул. Набережная, д. 38	Ульяновская область, Мелекесский р-н	Ульяновская область, Мелекесский р-н, с. Лебяжье	Ульяновская область, Мелекесский р-н, с. Аллагулово
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		181,7	225,3	210,2
Площадь участка	кв. м.	1 500,00	1 488	1 000	1 500
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./м ²		181,7	225,3	210,2

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый участок	Объекты сравнения		
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Назначение участка		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		181,7	225,3	210,2
Выводы:					
Стоимость объекта	руб./м ²	205,7			
Стоимость объекта	руб.	309 000,0			
Корректировка на снос ветхих строений/сооружений	руб.	0,90			
Стоимость объекта с учетом корректировки на снос ветхих строений/сооружений	руб.	278 000,0			

Копии используемой информации

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

avito.ru/dimitrovgrad/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_897689634

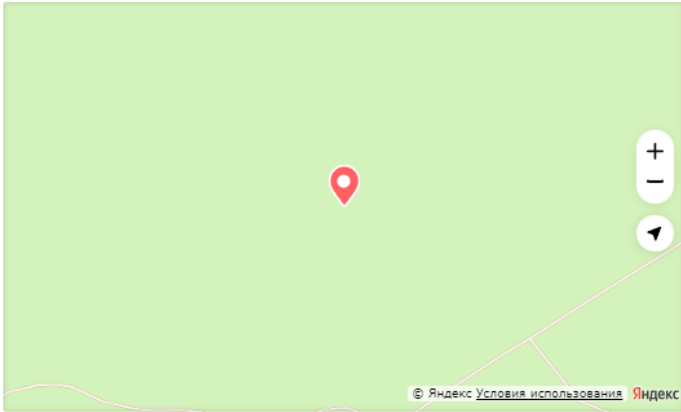
Участок 15 сот. (ИЖС)

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

300 000 Р
 20 000 Р за сотку
 или [предложите свою цену](#)

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

Расположение
 Ульяновская область, Мелекесский р-н [Скрыть карту](#)



Спросите у продавца

Здравствуйте! [➤](#)

[Ещё продаёте?](#)
[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Ольга
 Частное лицо
 На Авито с декабря 2012
 Экологический вклад -6040 кг CO₂

[7 объявлений пользователя](#)
[Подписаться на продавца](#)

Описание

Продам земельный участок площадью 1488 кв. м, до реки 200 м, строительные материалы: 8 дорожных плит, обрезки свай (два КРАЗа), стеновые панели. В посёлке газ, электричество, вывоз мусора.

№ 897689634 · 9 июня в 11:19 · 1515 просмотров (+0 сегодня) [Пожаловаться](#)

Участок 10 сот. (ИЖС)

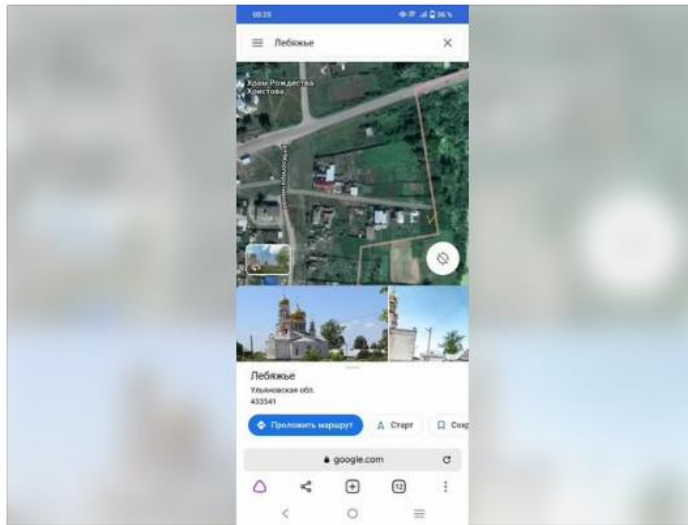
Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

250 000 Р

25 000 Р за сотку
или [предложите свою цену](#)



8 987 687-04-14

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Об участке

Площадь: 10 сот.

Расстояние до центра города: 11 км

Расположение

Ульяновская область, Мелекесский р-н, с. Лебяжье

[Показать карту](#)

Описание

Земельный участок под строительство дома, дачи или просто для посадки, земля плодородная, участок в центре посёлка Лебяжье, рядом есть магазин, остановка, а так же очень близко речка. Можно материнским капиталом. Собственник один, документы готовы.

Виктория

Частное лицо
На Авито с августа 2013



20 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Участок 15 сот. (ИЖС)

♥ Добавить в избранное

🔍 Сравнить

📌 Добавить заметку

350 000 ₽

23 333 ₽ за сотку
или [предложите свою цену](#)

Об участке

Площадь: 15 сот.

Расстояние до центра города: 19 км

8 960 360-08-65

[Написать сообщение](#)

Расположение

Ульяновская область, Мелекесский р-н, с. Аллагулово

[Скрыть карту](#)



Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Альбина

Частное лицо

На Авито с февраля 2018



3 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Описание

Продам участок 15 соток, центральная улица. Торг уместен

№ 2293079049 · 28 июня в 11:23 · 76 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

Секретарь *(Signature)*

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 3010181010000000964
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.

Фотографии

