

Утверждаю

ООО «Центр Судебной Экспертизы»

 Шуховцев К. В.
30 августа 2023 г.

Основные факты и выводы

Описание объекта оценки	Тип	Вид права	Площадь, кв.м.	Категория	Разрешенное использование	Кадастровый номер
	Земельный участок	1/5 доля в праве общей долевой собственности	1 633,0	Земли населенных пунктов	Для размещения индивидуальной жилой застройки	50:16:0402005:99
	Наличие обременений, Характер обременений отсутствуют					
Адрес объекта оценки	Московская область, Ногинский район, сельское поселение Буньковское, южная часть п. Затишье, ул. Лесная, уч. 19					
Цель оценки	Определение рыночной стоимости имущества					
Заказчик оценки	Шуховцев Алексей Алексеевич, ИНН 745303758710, СНИЛС - 067-164-459-79, рег.номер 20205, член ААУ "Солидарность" (ОГРН 1138600001737, ИНН 8604999157, место нахождения: 628305, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нефтеюганск, Промышленная зона Пионерная, ул. Жилая, строение 13, оф. 205)					
Исполнитель оценки	Форма	Наименование	Место нахождения, контактная информация		ОГРН, дата присвоения ОГРН	
	ООО	«Центр Судебной Экспертизы»	г. Челябинск, ул. Яблочкина, д. 3, пом. 1, каб. 2 60л.: 8 800 550 10 92		1117447014354 от «22» сентября 2011 г.	
Сведения об оценщиках, выполнивших оценку	Стаж работы (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	Осмotra объекта	Оценки	Составления заключения
	Осмотр не производился	30.08.2023г.	30.08.2023г.
Результаты расчеты рыночной стоимости при применении	Сравнительного подхода (в рублях)	Доходного подхода (в рублях)	Затратного подхода (в рублях)
	272 900,00	не применялся	не применялся
Итоговое значение стоимости*	Рыночная стоимость 1/5 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок		
	272 900,00 (Двести семьдесят две тысячи девятьсот) рублей, без учета НДС		

*Оценка выполнена при допущении, что рассматриваемый земельный участок свободен от застройки.

При наличии строений стоимость будет действительна, лишь при реализации земельного участка со строениями, как единого неделимого объекта недвижимости, так как в соответствии со ст.552 ГК РФ по договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования.

Оценщик

Шуховцев Кирилл Вячеславович



Директор

Шуховцев Кирилл Вячеславович



М.П.



Таблица 1 – Расчет стоимости земельного участка

<i>Элемент сравнения</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог 1</i>	<i>Аналог 2</i>	<i>Аналог 3</i>
Источник информации		https://www.avito.ru/bolshie_dvory/zemelnye_uchastki/uchastok_7sot_izhs_2820433119	https://www.avito.ru/bolshoe_bunkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_10sot_izhs_2426408822	https://www.avito.ru/bolshoe_bunkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_9sot_izhs_2419671599
Цена продажи, руб.		660 000	950 000	850 000
Размер участка, кв.м.	1 633,00	700	1 000	900
Цена за кв.м.		942,86	950,00	944,44
Торг		предусмотрен	предусмотрен	предусмотрен
Корректировка, %		-6	-6	-6
Скорректированная цена, руб./кв.м		886,29	893,00	887,78
Условия рынка (время предложения)	30.08.2023г.	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		886,29	893,00	887,78
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		886,29	893,00	887,78
Местоположение	Московская область, Ногинский район, сельское поселение Буньковское, южная часть п. Затишье, ул. Лесная, уч. 19	Московская область, Павлово-Посадский г.о., рабочий пос. Большие Дворы, ул. Маяковского Горьковское шоссе, 50 км	Московская область, Павлово-Посадский г.о. Горьковское шоссе, 50 км	Московская область, городской округ Павловский Посад, деревня Кузнецы Горьковское шоссе, 52 км
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		886,29	893,00	887,78
Площадь участка	1 633,00	700	1 000	900
Корректировка, %		0,940	0,940	0,940
Скорректированная цена, руб./кв.м		833,11	839,42	834,51
Назначение участка	Земли населенных пунктов, земельный участок, находящийся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений	Земли населенных пунктов, земельный участок, находящийся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений	Земли населенных пунктов, земельный участок, находящийся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений	Земли населенных пунктов, земельный участок, находящийся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		833,11	839,42	834,51
Дополнительные улучшения	Имеется возможность проведения коммуникаций	Имеется возможность проведения коммуникаций	Имеется возможность проведения коммуникаций	Имеется возможность проведения коммуникаций
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		833,11	839,42	834,51
Физические характеристики	Рельеф поверхности ровный	Рельеф поверхности ровный	Рельеф поверхности ровный	Рельеф поверхности ровный
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		833,11	839,42	834,51
Количество корректировок		2	2	2
Весовой коэффициент		1/3	1/3	1/3
Значение, руб.		277,703	279,807	278,170
Стоимость земельного участка, руб./кв.м	836			
Стоимость земельного участка, руб. (округл.)	1 364 700			
Рыночная стоимость 1/5 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок, руб.	272 900			

Фотографии



Копии используемой информации

https://www.avito.ru/bolshie_dvory/zemelnye_uchastki/uchastok_7sot_izhs_2820433119



Все категории

Поиск по объявлениям

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселений (ИЖС)

Участок 7 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



660 000 ₽

94 286 ₽ за сотку
или предложите свою цену

8 958 615-93-95

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

florapark

Частное лицо
На Авито с октября 2020



28 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 7 сот.

Расстояние от МКАД: 50 км

Расположение

Московская область, Павлово-Посадский г.о., рабочий пос.
Большие Дворы, ул. Маяковского
Горьковское шоссе, 50 км

Показать карту

Описание

Участок в городе Павловский Посад. Электричество 15кВт., газ по гос программе. Асфальтированные дороги подъезд круглый год. Рядом школа, детский сад, магазины, ж/д станция. На электричке до Москвы 1 час. Лес напротив, рядом речка. ИПОТЕКА, КРЕДИТ, РАССРОЧКА помощь в оформлении. Звонить с 9 до 22

№ 2820433119 - 25 августа в 17:08 - 1695 просмотра (+5 сегодня)

Пожаловаться

Участок 10 сот. (ИЖС)

950 000 ₽

95 000 ₽ за сотку

♥ Добавить в избранное ≡ Сравнить 📌 Добавить заметку



8 938 222-89-70

Написать сообщение
Отвечает всего часа

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

"АГАТА КРИСТИ" Агентство
Недвижимости



Агентство
На Авито с января 2015
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Скобеев Евгений Евгеньевич

Об участке

Площадь: 10 сот.

Расстояние от МКАД: 50 км

Расположение

Московская область, Павлово-Посадский г.о.
Горьковское шоссе, 50 км

Показать карту

Описание

Продается земельный участок 10 соток в деревне Грибанино Павлово-Посадского района!

Участок идеально ровной прямоугольной формы, размежеван.

Свет по границе, столбы уже установлены. Деревня газифицирована.

Удобное расположение - 1,5 км до Горьковского шоссе, 2,5 км до пос. Большие

Дворы - детский сад, школа, множество магазинов.

Новая улица деревни - очень активно застраивается.

Документы готовы к сделке. Оперативный показ.

Кадастровый номер участка 50:17:0000000:64773.

Номер объекта: #2/537401/11635

"АГАТА КРИСТИ" Агентство
Недвижимости

АН «Агата Кристи» предоставляет абсолютно полный спектр услуг в сфере недвижимости в г. Павловский Посад, а также Москве и всей Московской области!



1-к квартира,
28,3 м², 1/4 эт.
3 400 000 ₽



3-к квартира,
63,5 м², 4/9 эт.
6 950 000 ₽



3-к квартира,
59,1 м², 3/5 эт.
4 900 000 ₽

79 объявлений агентств



Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселений (ИЖС)

Участок 9 сот. (ИЖС)

♥ Добавить в избранное

🔍 Сравнить

📌 Добавить заметку



850 000 ₽

94 444 ₽ за сотку
или [предложите свою цену](#)

8 983 661-03-13

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Александр

Частное лицо
На Авито с сентября 2013



Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 9 сот.

Расстояние от МКАД: 52 км

Расположение

Московская область, городской округ Павловский Посад,
деревня Кузнецы
Горьковское шоссе, 52 км

[Показать карту](#)

Описание

Продам участок 9 соток, электричество на участке от Москвы 70 км по Горьковке, Павловский посад деревня Кузнецы 3 сельский тариф электро инергии, 700метров Горьковское шоссе или обмен на комнату или однокомнатную квартиру, торг.

№ 2419671599 - 15 августа в 22:52 - 541 просмотр (+2 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.

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



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

Аристархова Н.Н.
расшифровка подписи



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

ПОЛИС N 221900-035-000022
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

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

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

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

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

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

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

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

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

Настоящий Полис действует с «01» декабря 2022г. по «30» ноября 2023г.
Настоящий Полис страхования вступает в силу в 00 часов дня, следующего за днем поступления страховой премии в полном размере на расчетный счет Страховщика.

Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:
Договор N 221900-035-000022 от 25.11.2022 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

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

Дата выдачи полиса: 25.11.2022 г.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Настоящий Полис действует с «29» сентября 2022 г. по «28» сентября 2023 г.

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

Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:

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

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

Дата выдачи полиса: «06» сентября 2022 г.