

Утверждаю

ООО «Центр Судебной Экспертизы»



Шуховцев К. В.

14 марта 2023 г.

Основные факты и выводы

Описание объекта оценки	Тип	Общая площадь, кв.м.	Категория земель	Разрешенное использование	Кадастровый номер
	Земельный участок	1000,0	Земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства (2 группа)	56:08:0501001:459
	Наличие обременений				Характер обременений
	Не зарегистрировано				Нет
Адрес объекта оценки	Субъект РФ	Район	Населенный пункт	Улица, № дома, № корпуса (строения), № квартиры	
	Оренбургская область	Бузулукский район	с. Елховка	земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала 56:08:0501001	
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	Осмotra объекта		Оценки		Составления заключения	
	Не проводился		14.03.2023		14.03.2023	
Результаты расчеты рыночной стоимости при применении	Сравнительного подхода (в рублях)		Доходного подхода (в рублях)		Затратного подхода (в рублях)	
	217 000,0		не применялся		не применялся	
Итоговое значение стоимости	Рыночная стоимость 1 кв.м. земельного участка (в рублях)		Рыночная стоимость объекта оценки (округлено), в рублях		Рыночная стоимость 1/5 доли объекта оценки (округлено), в рублях	
	216,72		217 000,00 (Двести семнадцать тысяч)		43 400,00 (Сорок три тысячи четыреста)	

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/buzuluk/zemelnye_uchastki/uchastok_10sot.izhs_2078522175	https://www.avito.ru/buzuluk/zemelnye_uchastki/uchastok_75sot.izhs_2408559456	https://www.avito.ru/buzuluk/zemelnye_uchastki/uchastok_10sot.izhs_2284405585
Цена продажи	руб.		280 000	180 000	200 000
Размер участка	кв. м.	1 000	1 000	750	1 000
Стоимость за сотку			280,0	240,0	200,0
Торг			предусмотрен	предусмотрен	предусмотрен
Корректировка на торг, %	%		-9,7	-9,7	-9,7
Скорректированная цена	руб./м²		252,8	216,7	180,6
Условия рынка (время предложения)		Март 2023г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м²		252,8	216,7	180,6
Вид права		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м²		252,8	216,7	180,6
Местоположение		Оренбургская область, Бузулукский район, с. Елховка, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала 56:08:0501001	Оренбургская область, Бузулукский р-н, Палимовский сельсовет, с. Новая Елшанка	Оренбургская область, Бузулукский р-н, сельское поселение Елховский сельсовет, с. Воронцовка	Оренбургская область, Бузулукский р-н, сельское поселение Елховский сельсовет, с. Воронцовка
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м²		252,8	216,7	180,6
Площадь участка	кв. м.	1 000	1 000	750	1 000
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./м²		252,8	216,7	180,6

<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 индивидуального жилищного строительства (2 группа)	Земли населенных пунктов. для индивидуального жилищного строительства (2 группа)	Земли населенных пунктов. для индивидуального жилищного строительства (2 группа)	Земли населенных пунктов. для индивидуального жилищного строительства (2 группа)
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		252,8	216,7	180,6
<i>Физические характеристики</i>		Рельеф поверхности ровный	Рельеф поверхности ровный	Рельеф поверхности ровный	Рельеф поверхности ровный
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	руб./м ²		252,8	216,7	180,6
<i>Выводы:</i>					
Стоимость объекта	руб./м ²	216,72			
Стоимость объекта	руб.	217 000			
Стоимость 1/5 доли объекта	руб.	43 400			

Копии используемой информации

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

avito.ru/buzuluk/zemelnye_uchastki/uchastok_10sot_izhs_2078522175

Участок 10 сот. (ИЖС)

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

280 000 ₽
 28 000 ₽ за сотку
 или [предложите свою цену](#)

8 919 851-02-49

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуй!

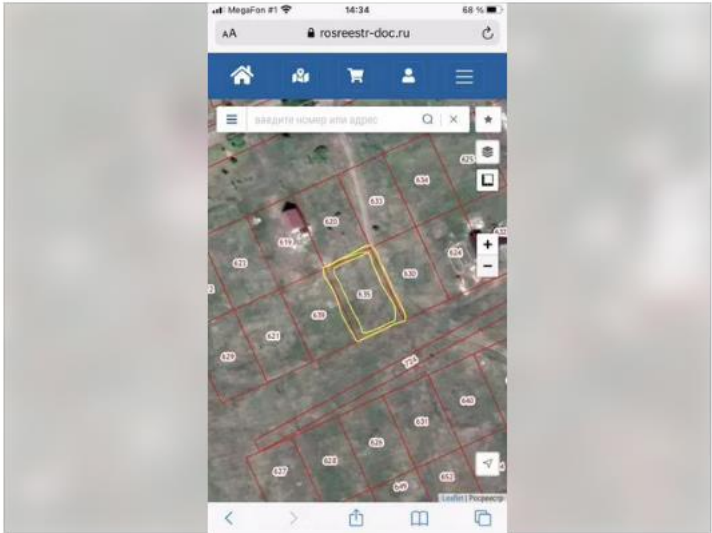
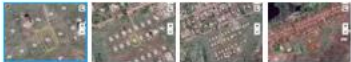
[Ещё продаёте?](#)
[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Алексей
 Агентство
 На Авито с февраля 2014

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 10 сот. Расстояние до центра города: 10 км

Расположение

Оренбургская область, Бузулукский р-н, Палимовский сельсовет, с. Новая Елшанка [Показать карту](#)

Описание

10 сот ровный участок, правильной формы, не угловой. Асфальт, газ рядом. Свет(380) на участке. В собственности. Торг.



180 000 ₽

24 000 ₽ за сотку
или [предложите свою цену](#)

8 987 870-68-30

[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Ещё продаёте?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Вячеслав Юрьевич Никитин
Частное лицо
На Авито с апреля 2021

В

2 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Об участке

Площадь: 7.5 сот.

Расстояние до центра города: 16 км

Расположение

Оренбургская область, Бузулукский р-н, сельское поселение
Елховский сельсовет, с. Воронцовка

[Показать карту](#)

Описание

Газ, электричество, вода подведены к участку. Участок находится на границе Бузулукского бора, 100 м. до пруда. 23 км. от г. Бузулук. С возможностью увеличить площадь участка до 10 соток. Столбы для забора стоят по периметру на 10 соток.

№ 2408559456 · 10 марта в 11:02 · 434 просмотра (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)



Об участке

Площадь: 10 сот.

Расстояние до центра города: 16 км

Расположение

Оренбургская область, Бузулукский р-н, сельское поселение
Елховский сельсовет, с. Воронцовка

[Показать карту](#)

Описание

Продам земельный участок в с.Воронцовка, Бузулукского района, Оренбургской обл.
с видом на пруд, в 15мин. езды от г.Бузулук.
Рядом находится Бузулукский бор

200 000 ₽

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

8 987 791-33-52

[Написать сообщение](#)
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Ещё продаёте?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

[Кадастр и геодезия](#)
Частное лицо
На Авито с января 2020
Завершено 7 объявлений

К

4 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

№ 2284405585 · 20 февраля в 17:00 · 907 просмотров (+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

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)



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., «Б» ТЗ № 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 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:
 _____ М.П. /А.Р. Мамедова/	 _____ /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:
 М.П.  /Р.Р. Валеев/	 М.П.  /А.В. Апанасенко/

Дата выдачи полиса: «06» сентября 2022 г.