

Утверждаю

ООО «Центр Судебной Экспертизы»

Шуховцев К. В.

22 мая 2023 г.

Основные факты и выводы

Описание объектов оценки	Тип объекта	Вид права, тип объекта	Площадь, кв.м.	Категория	Разрешенное использование	Кадастровый номер
	Земельный участок	право собственности	1 000,0	Земли сельскохозяйственного назначения	Для ведения садоводства	36:28:8408000:26
	Наличие обременений, Характер обременений отсутствуют					
Адрес объекта оценки	Воронежская область, р-н Семилукский, с/с Лосевское, снт "Благодать", ул. Солнечная, уч. 289					
Цель оценки	Определение рыночной стоимости имущества					
Заказчик оценки	Шелестов Дмитрий Юрьевич ИНН 745215858804, СНИЛС 16125415433, рег. номер 21408, член Ассоциации СОАУ "Меркурий" (ОГРН 1037710023108, ИНН 7710458616, место нахождения: 125047, Российская Федерация, г. Москва, ул. 4-я Тверская Ямская, д. 2/11, стр. 2). Адрес: г. Челябинск, ул. 40 лет Победы, д. 5, а/я 9561					
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*	22.05.2023 г.
Результаты расчеты рыночной стоимости при применении	Сравнительного подхода (в рублях)	Доходного подхода (в рублях)	Затратного подхода (в рублях)
	97 100,00	не применялся	не применялся
Итоговое значение стоимости**	Рыночная стоимость права собственности на земельный участок		
	97 100,00 (Девяносто семь тысяч сто) рублей, без учета НДС		

*Фотографии предоставлены Заказчиком

**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/hohol/zemelnye_uchastki/uchastok_10sot._snt_dnp_2370864657	https://www.avito.ru/hohol/zemelnye_uchastki/uchastok_10sot._snt_dnp_2591728775	https://www.avito.ru/hohol/zemelnye_uchastki/uchastok_16_sot._snt_dnp_2979776021
Цена продажи, руб.		110 000	100 000	160 000
Размер участка, кв.м.	1 000,00	1 000,00	1 000,00	1 600,00
Цена за кв.м.		110,00	100,00	100,00
Торг		предусмотрен	не предусмотрен	предусмотрен
Корректировка, %		-6	-6	-6
Скорректированная цена, руб./кв.м		103,40	94,00	94,00
Условия рынка (время предложения)	22.05.2023г.	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		103,40	94,00	94,00
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		103,40	94,00	94,00
Местоположение	Воронежская область, р-н Семилукский, с/с Лосевское, снт "Благодать", ул. Солнечная, уч. 289	Воронежская область, Семилукский р-н, СНТ Благодать	Воронежская область, Семилукский р-н, СНТ Благодать	Воронежская область, Семилукский р-н, Лосевское сельское поселение, СНТ Нива, Сиреневая ул.
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		103,40	94,00	94,00
Площадь участка	1 000,00	1 000	1 000	1 600
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		103,40	94,00	94,00
Назначение участка	Земли сельскохозяйственного назначения, ведение коллективного садоводства	Земли сельскохозяйственного назначения, ведение коллективного садоводства	Земли сельскохозяйственного назначения, ведение коллективного садоводства	Земли сельскохозяйственного назначения, ведение коллективного садоводства
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		103,40	94,00	94,00
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		103,40	94,00	94,00
Физические характеристики	Рельеф поверхности ровный	Рельеф поверхности ровный	Рельеф поверхности ровный	Рельеф поверхности ровный
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		103,40	94,00	94,00
Количество корректировок, %		1	1	1
Весовой коэффициент		1/3	1/3	1/3
Значение, руб.		34,467	31,333	31,333
Стоимость права собственности на земельный участок, руб./кв.м	97			
Стоимость права собственности на земельный участок, руб. (округл.)	97 100			

Фотографии



Копии используемой информации

https://www.avito.ru/hohol/zemelnye_uchastki/uchastok_10sot_snt_dnp_2370864657

Для бизнеса Вакансии Помощь Каталоги Польза Вход и регистрация Разместить объявление

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Воронежская область

Воронежская область · Купить · Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

Участок 10 сот. (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

110 000 ₽
11 000 ₽ за сотку

Об участке
Площадь: 10 сот. Расстояние до центра города: 14 км 8 906 677-23-97

Расположение
Воронежская область, Семилуковский р-н, СНТ Елагодать Показать карту
Пользователь: Частное лицо Экологический вклад -8420 кг CO₂ Подписаться на продавца

Описание
Участок в экологически чистом районе 40 км от г.Воронеж по курской трассе. Ровный участок, сад, капитальный подвал.

№ 2370864657 · 21 мая в 17:38 · 34 просмотра (+1 сегодня) Пожаловаться

Похожие объявления

https://www.avito.ru/hohol/zemelnye_uchastki/uchastok_10sot_snt_dnp_2591728775

Для бизнеса Вакансии Помощь Каталоги Польза Вход и регистрация Разместить объявление

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Воронежская область

Воронежская область · Купить · Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

Участок 10 сот. (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

100 000 ₽
10 000 ₽ за сотку


Об участке
Площадь: 10 сот. Расстояние до центра города: 14 км 8 980 552-39-56

Расположение
Воронежская область, Семилуковский р-н, СНТ Елагодать Показать карту
Пользователь: Частное лицо Подписаться на продавца

Описание
Продам данный участок 10 соток, станция Кузюка, Семилуковский р-н, СНТ Елагодать. На участке растут фруктовые деревья. Есть скважина. От станции 10 минут ходьбы. Возможен торг.

№ 2591728775 · 27 апреля в 09:57 · 170 просмотров (+1 сегодня) Пожаловаться

Это место приносит удачу



Запустить рекламу

Avito



Воронежская область - ... - Купить - Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

Участок 16 сот. (СНТ, ДНП)

♥ Добавить в избранное ≡ Сравнить 📌 Добавить заметку

160 000 ₺

10 000 ₺ за сотку
или предложите свою цену



8 963 200-79-74

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 16 сот.

Расстояние до центра города: 13 км

Расположение

Воронежская область, Семилукский р-н, Лосевское сельское поселение, СНТ Нива, Сиреневая ул.

[Показать карту](#)

Описание

Продам участок в СНТ Нива.

- ✔ 16 соток, в собственности
- ✔ Станция 200 кв.
- ✔ На участке небольшой щитовой домик, 20 кв м и хозпостройка
- ✔ В саду растут вишня, груша, яблоня
- ✔ Есть колодец
- ✔ Проведено электричество
- ✔ Рядом железнодорожная станция.
- ✔ Один собственник, продажа от собственника

№ 2979776021 - 1 мая в 16:46 - 13 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.

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.