



ООО «ЦЕНТР СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ»
454014, г. Челябинск, ул. Ворошилова, д. 35, оф. 3-1
8 (800) 550-10-92 | www.cse7.ru | e-mail: expertall@mail.ru
ОГРН 1117447014354 ИНН 7447197991 КПП 745101001
р/с 40702810938130000049 в Филиале «Екатеринбургский» АО
«АЛЬФАБАНК» г. Екатеринбург, БИК 046577964, к/с 30101810100000000964



Утверждаю, директор

Шуховцев К.В.
28.09.2023 г.

Выписка из отчета № 2809232639

об определении рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок: общая площадь: 1000 кв.м,
адрес: Ивановская обл., р-н Лежневский, д. Станки, уч. 20а, категория земель:
земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного
хозяйства, кадастровый номер: 37:09:040812:26.
Дата оценки: 28.09.2023 г.

Общая информация

Заказчик	◆ Стоян Роман Сергеевич
Правообладатель	◆ Межова Светлана Александровна
Особенности проведения осмотра	◆ Осмотр не производился, фотоматериалы предоставлены заказчиком.
Исполнитель	◆ ООО «Центр Судебной Экспертизы» <ul style="list-style-type: none">• ОГРН 1117447014354, ИНН 7447197991• Адрес регистрации: 454048, г. Челябинск, ул. Яблочкина, д. 3, пом. 1, каб. 2• Адрес для корреспонденции: 454014, г. Челябинск, ул. Ворошилова, д. 35, оф. 3-1• Полис страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности №221900-035-000017 сроком действия с 29.09.2022 по 28.09.2023 г., ПАО "САК "ЭНЕРГОГАРАНТ" на сумму 50 000 000 рублей.• ООО «Центр Судебной Экспертизы» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции).• ООО «Центр Судебной Экспертизы» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.• Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящей выписке из отчета об оценке.
Оценщик	◆ Шуховцев Кирилл Вячеславович <ul style="list-style-type: none">• Саморегулируемая организация Ассоциация "Межрегиональный союз оценщиков" 344022, г. Ростов-на-Дону, ул. Максима Горького, д.245/26 этаж 6 офис 606, тел: +7 (863) 299-42-29. Свидетельство о членстве №1538 от 20.12.2022 г.• Высшее техническое образование, окончил Челябинскую государственную агроинженерную академию, квалификация – инженер.• Высшее юридическое, окончил Южно-Уральский государственный университет, квалификация – бакалавр.



- Диплом о профессиональной переподготовке 743100168174 от 30.04.2020 г., выдан ФГБОУ ВО "Челябинский государственный университет" 08.10.2020 г.
- Стаж работы в оценочной деятельности 7 лет.
- Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» № 034549-2 сроком действия с 11.11.2022 по 11.11.2025 г.
- Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 034548-1 сроком действия с 11.11.2022 по 11.11.2025 г.
- Диплом о профессиональной переподготовке по направлению «Судебная оценочная экспертиза», выдан ЧОУ ДПО "Открытая академия профессионального образования", 2023 год, эксперт-оценщик.
- Сертификат соответствия судебного эксперта » НИИ СЭИС № РОСС RU.32147.04БРЕ0.01.21969 по направлению «Судебная оценочная экспертиза».
- Настоящим оценщик Шуховцев Кирилл Вячеславович подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящей выписки.
- Оценщик Шуховцев Кирилл Вячеславович не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте исследования. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
- Оценщик Шуховцев Кирилл Вячеславович не имеет в отношении объекта исследования вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.
- Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящей выписке из отчета об оценке.

Основные факты и выводы

Объект оценки	◆	<table border="1"><thead><tr><th>Наименование параметра</th><th>Значение параметра</th></tr></thead><tbody><tr><td colspan="2" style="text-align: center;">Земельный участок</td></tr><tr><td>адрес</td><td>Ивановская обл., р-н Лежневский, д. Станки, уч. 20а</td></tr><tr><td>общая площадь</td><td>1000 кв.м</td></tr><tr><td>категория земель</td><td>земли населенных пунктов</td></tr><tr><td>разрешенное использование</td><td>для ведения личного подсобного хозяйства</td></tr><tr><td>кадастровый номер</td><td>37:09:040812:26</td></tr></tbody></table>	Наименование параметра	Значение параметра	Земельный участок		адрес	Ивановская обл., р-н Лежневский, д. Станки, уч. 20а	общая площадь	1000 кв.м	категория земель	земли населенных пунктов	разрешенное использование	для ведения личного подсобного хозяйства	кадастровый номер	37:09:040812:26
	Наименование параметра	Значение параметра														
	Земельный участок															
	адрес	Ивановская обл., р-н Лежневский, д. Станки, уч. 20а														
	общая площадь	1000 кв.м														
	категория земель	земли населенных пунктов														
	разрешенное использование	для ведения личного подсобного хозяйства														
кадастровый номер	37:09:040812:26															
Дата оценки	◆ 28.09.2023 г.															
Результаты оценки, полученные при использовании:	◆ – доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 173 860,00 руб. – затратного подхода: не применялся															
Согласование результатов	◆ Не требуется в связи с использованием только одного подхода к оценке															
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки	◆ 173 860,00 руб. (сто семьдесят три тысячи восемьсот шестьдесят рублей ноль копеек)															



Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 28.09.2023 г. составляет:

173 860,00 руб.

(сто семьдесят три тысячи восемьсот шестьдесят рублей ноль копеек)

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





Приложение. Расчетная таблица.

Земельный участок				
Описание объекта оценки	Земельный участок: адрес: Ивановская обл., р-н Лежневский, д. Станки, уч. 20а, общая площадь: 1000 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, кадастровый номер: 37:09:040812:26.			
Параметры и корректировки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Информация о предложениях объектов-аналогов				
Дата предложения	Дата оценки: 28.09.2023 г.	28.09.2023 г.	28.09.2023 г.	28.09.2023 г.
Ссылка на объявление:		https://www.avito.ru/lezhnevo/zemelnye_uchastki/uchastok_15sot_izhs_2413785659	https://www.avito.ru/lezhnevo/zemelnye_uchastki/uchastok_15sot_izhs_2513098452	https://www.avito.ru/lezhnevo/zemelnye_uchastki/uchastok_10sot_izhs_3060733725
Цена предложения, руб.:		350 000,00	400 000,00	320 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
Параметр: адрес	Ивановская обл., р-н Лежневский, д. Станки, уч. 20а	Ивановская обл., Лежневский р-н, д. Булатцево	Ивановская обл., Лежневский р-н, д. Стрекалово	Ивановская обл., Лежневский р-н, Лежневское с/п, д. Волково
Параметр: общая площадь, кв.м	1000	1500	1500	1000
Параметр: категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Параметр: разрешенное использование	для ведения личного подсобного хозяйства	для индивидуального жилищного строительства	для индивидуального жилищного строительства	для индивидуального жилищного строительства
Корректировки				
Корректировка на уторговывание, %:		20,10	20,10	20,10
Цена после уторговывания, руб.:		279 650,00	319 600,00	255 680,00
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	1000	1500	1500	1000
Цена за удельную единицу, руб.:		186,43	213,07	255,68
Параметры, корректируемые по каждому объекту-аналогу в %				
Корректировка на местоположение		-2,00	-2,00	-3,00
Корректировка на различие видов разрешенного использования		-18,00	-18,00	-18,00
Итоговая корректировка в % на каждый аналог:		-20,00	-20,00	-21,00
Цена за удельную единицу после процентной корректировки, руб.:		149,14	170,46	201,99
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:				173,86
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:				173 860,00
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:				173 860,00



Фото №1. Общий вид участка

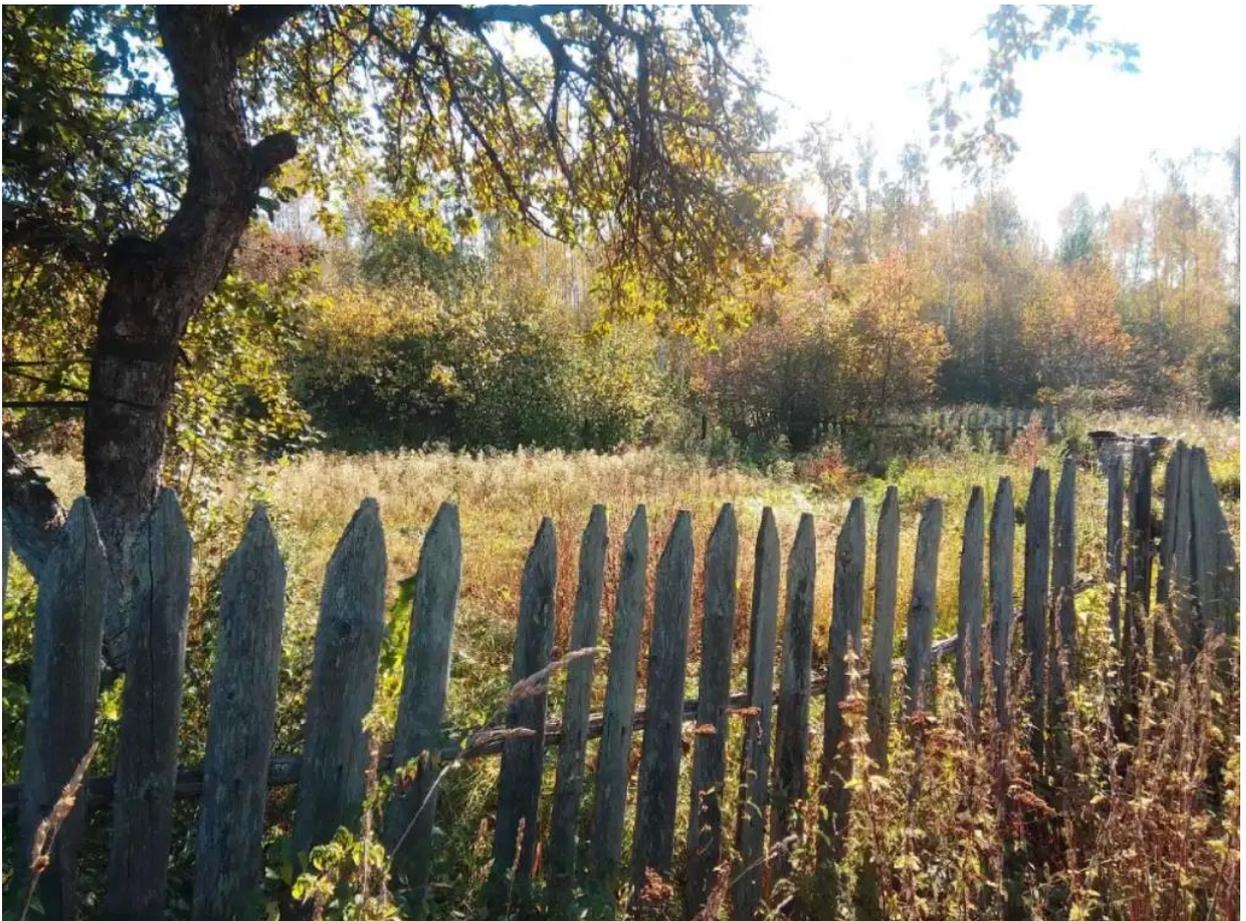


Фото №2. Общий вид участка

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и перечень географических признаков объектов недвижимости
 Сведения о зарегистрированных правах

Лист 1

Земельный участок		владения не-обременен	
Лист №1	Решение 2	Всего объектов недвижимости 2.1	Всего объектов недвижимости 2
д.сентябрь 2019г			
Квитанция номер		37.09.040812.26	
1	Правообладатель (правообладатель)	1.1	Муниципальное образование «Ильинское районное поселение», Ярославская область, Ярославская федерация Паспорт гражданского лица №545226, выдан 27.03.2017, Ярославль МФМС России по Ивановской обл. и Ярославской р-на в Иваново Ивановская область, г.Ярославль, ул. 14-я линия, д.6
2	Вид, номер и дата государственного регистрационного права	2.1	Собственность 37.09.040812.26-37.073.20/8-4 06.00.2018 15.14.45
3	Данные о кадастровом номере	3.1	Договор купли-продажи двух земельных участков и жилого дома, выдан 22.08.2018 37.09.040812.26-37.073.20/8-4
4	Ограничение права и обременение объекта недвижимости		Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости
5	Сведения о передаче имущества в аренду, залога, ипотеки, ипотеки в пользу кредитора для государственной и муниципальной нужд		
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права, обременения в силу закона согласия третьего лица, органа.		



наименование организации	г. Ярославль	подпись	Ильинское районное поселение
ИНН	5401000000	М.П.	

**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:
 /Р.Р. Валеев/	 /А.В. Анапенко/
М.П.	М.П.

Дата выдачи полиса: «06» сентября 2022 г.



Диплом оценщика

**ПОЛИС N 2219006-035-000022
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

Страхователь: Шуховцев Кирилл Вячеславович
Адрес: 454000, г. Челябинск, ул. Западная, д. 49
Паспорт: 7512 № 064690
Выдан: Отделом УОМС 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 или третьим лицам действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.

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

Страховая сумма, руб.	5 000 000,00	Страховой тариф, %	0,08	Страховая премия, руб.	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 2219006-035-000022 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 2219006-035-000022 от 25.11.2022 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

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

Дата выдачи полиса: 25.11.2022 г.

Полис страхования ответственности оценщика



Свидетельство СРО оценщика



Квалификационный аттестат. Оценка недвижимости



Квалификационный аттестат. Оценка движимого имущества



Диплом эксперта-оценщика



Диплом эксперта-техника



Сертификат соответствия судебного эксперта



Сертификат соответствия судебного эксперта

avito.ru/lezhnevo/zemelnye_uchastki/uchastok_15sot_izhs_2413785659

Avito Все категории Поиск по объявлениям

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

Участок 15 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

350 000 ₽
23 333 ₽ за сотку или предложите свою цену
Новые объявления
Ставки от 5,6%. Рассчитайте онлайн
Подробнее

8 950 889-11-49

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

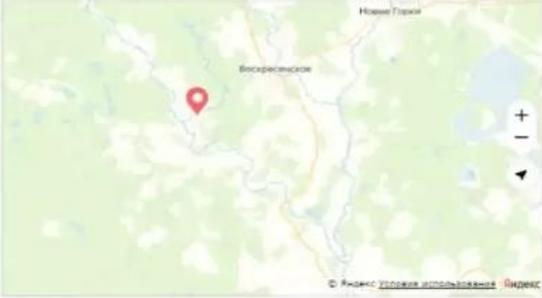
Ещё продаёте? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Спасарь Сантеник
Частное лицо
На Avito с марта 2022

5 объявлений пользователя
Подписаться на продавца

Об участке
Площадь: 15 сот. Расстояние до центра города: 11 км

Расположение
Ивановская область, Лекневский р-н, д. Булатцево Скрыть карту



Описание
Продам земельный участок. Шикарное место для проживания круглый год. Рядом река Вязьма. Цена договорная. Участок находится в живописном месте. Недавно сделали грунтовую дорогу.

№ 2413785659 · 23 сентября в 23:56 · 129 просмотров (+0 сегодня) Пожаловаться

Объект-аналог №1

avito.ru/lezhnevo/zemelnye_uchastki/uchastok_15sot_izhs_2513098452



400 000 ₽
26 667 ₽ за сотку или предложите свою цену
Новые объявления
Ставки от 5,6%. Рассчитайте онлайн
Подробнее

8 910 690-45-06

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Галина
Частное лицо
На Avito с декабря 2020

2 объявления пользователя
Подписаться на продавца

Об участке
Площадь: 15 сот. Расстояние до центра города: 11 км

Расположение
Ивановская область, Лекневский р-н, д. Стрекалово Показать карту

Описание
Продается участок 15 соток под ИЖС в живописной месте, рядом речка, лес.

№ 2513098452 · 20 сентября в 22:40 · 572 просмотра (+0 сегодня) Пожаловаться

Объект-аналог №2

avito.ru/lezhnevo/zemelnye_uchastki/uchastok_10sot_izhs_3060733725

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

Участок 10 сот. (ИЖС)

320 000 Р

32 000 Р за сотку

Почему **avito.ru**

Счет и сервисы для бизнеса за 0 Р

Подробнее

8 915 103-51-02

Мария
Частное лицо
На Avito с сентября 2014
Экологический вклад -106 кг CO₂

Подпишитесь на продавца

Об участке

Площадь: 10 сот. Расстояние до центра города: 7 км

Расположение

Ивановская область, Лужневский р-н, Лужневское сельское поселение, д. Волково [Скрыть карту](#)



Описание

Продам з/у (10 соток) в д. Волково. Экологически чистый район в Ивановской области. От поселка Лежнево 6 км. Деревня жилая, начата газификация. Участок ровный, сухой, хороший подъезд. На участке есть насаждения (смородина, слива и т.п.). В шаговой доступности река и лес. Один собственник (с 2014 года).

№ 3060733725 - 14 сентября 10:59 - 177 просмотров (+0 сегодня) [Пожаловаться](#)

Объект-аналог №3