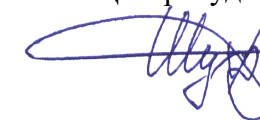


Утверждаю

ООО «Центр Судебной Экспертизы»



Шуховцев К. В.

16 марта 2023 г.

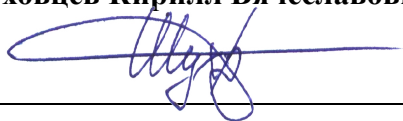
Основные факты и выводы

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	36:28:1200001:171	
	Наличие обременений				Характер обременений	
	Не зарегистрировано				Нет	
Адрес объекта оценки	Субъект РФ	Район	Населенный пункт	Улица, № дома, № корпуса (строения), № квартиры		
	Воронежская область	р-н Семилукский	с Губарево,	ул Лозовая, 20ж		
Цель оценки	Определение рыночной стоимости имущества					
Заказчик оценки	Закржевская Евгения Степановна ИНН 743807324331, СНИЛС 14812295562, рег.номер 19787, член Ассоциации "Саморегулируемая организация арбитражных управляющих "Меркурий" (ОГРН 1037710023108, ИНН 7710458616, место нахождения:125047, Российская Федерация, г. Москва, ул. 4-я Тверская Ямская, д. 2/11, стр. 2) Адрес: 454100, Челябинская обл, Челябинск г, 40-летия Победы ул, дом № 5, а/я 9518					
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		16.03.2023		16.03.2023	
Результаты расчеты рыночной стоимости при применении	Сравнительного подхода (в рублях)		Доходного подхода (в рублях)		Затратного подхода (в рублях)	
	452 000,0		не применялся		не применялся	
Итоговое значение стоимости	Рыночная стоимость 1 кв.м. земельного участка (в рублях)		Рыночная стоимость объекта оценки (округлено), в рублях			
	452,08		452 000,00 (Четыреста пятьдесят две тысячи)			

Оценщик

Шуховцев Кирилл Вячеславович




М.П.

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/semiluki/zemelnye_uchastki/uchastok_213sot._i_zhs_2498933603	https://www.avito.ru/semiluki/zemelnye_uchastki/uchastok_22_sot._izhs_27740_45469	https://www.avito.ru/semiluki/zemelnye_uchastki/uchastok_22_sot._izhs_2787627221
Цена продажи	руб.		1 200 000	1 000 000	1 000 000
Размер участка	кв. м.	1 000	2 130	2 200	2 200
Стоимость за сотку			563,4	454,5	454,5
Торг			предусмотрен	предусмотрен	предусмотрен
Корректировка на торг, %	%		-9,7	-9,7	-9,7
Скорректированная цена	руб./м ²		508,7	410,5	410,5
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./м ²		508,7	410,5	410,5
Вид права		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		508,7	410,5	410,5
Местоположение		Воронежская область, р-н Семилукский, с Губарево, ул Лозовая, 20ж	Воронежская область, Семилукский р-н, с. Губарёво, Октябрьская ул., 110	Воронежская область, Семилукский р-н, с. Губарёво, Октябрьская ул.	Воронежская область, Семилукский р-н, с. Губарёво, Октябрьская ул., 62
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		508,7	410,5	410,5
Площадь участка	кв. м.	1 000	2 130	2 200	2 200
Корректировка	%		2,00	2,00	2,00
Скорректированная цена	руб./м ²		518,9	418,7	418,7

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый участок	Объекты сравнения		
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Назначение участка		Земли населенных пунктов. Для индивидуального жилищного строительства	Земли населенных пунктов. Для индивидуального жилищного строительства	Земли населенных пунктов. Для индивидуального жилищного строительства	Земли населенных пунктов. Для индивидуального жилищного строительства
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		518,9	418,7	418,7
Физические характеристики		Рельеф поверхности ровный	Рельеф поверхности ровный	Рельеф поверхности ровный	Рельеф поверхности ровный
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	руб./м ²		518,9	418,7	418,7
Выводы:					
Стоимость объекта	руб./м ²	452,08			
Стоимость объекта	руб.	452 000			

Копии используемой информации

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

avito.ru/semiluki/zemelnye_uchastki/uchastok_213sot_izhs_2498933603



1 200 000 ₽
56 338 ₽ за сотку
или [предложите свою цену](#)

8 958 736-89-47

[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте! [➤](#)

[Ещё продаёте?](#) [Торг уместен?](#)
[Когда можно посмотреть?](#)

Об участке
Площадь: 21.3 сот. Расстояние до центра города: 9 км

Расположение
Воронежская область, Семилукский р-н, с. Губарёво, Октябрьская ул., 110. [Показать карту](#) ▼

Описание
Земельный участок под строительство. Имеется сад. Рядом школа, река Ведуга. Красивое, спокойное место. Будем рады показать участок. СТАНОВИТЕСЬ НАШИМИ СОСЕДЯМИ! ТОРГ!

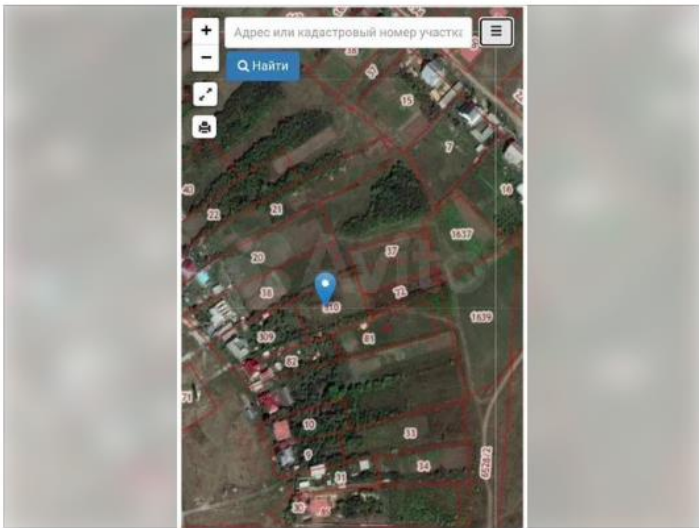
Виктория
Частное лицо
На Авито с мая 2022

2 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

№ 2498933603 · 28 февраля в 19:44 · 759 просмотров (+0 сегодня) [Пожаловаться](#)

Добавить в избранное Сориентировать Добавить заметку



1 000 000 ₽

45 455 ₽ за сотку
или [предложите свою цену](#)

8 980 381-83-67

[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте! [➤](#)

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Егор
Частное лицо
На Авито с апреля 2022
[Документы проверены](#)



[Подписаться на продавца](#)

Об участке

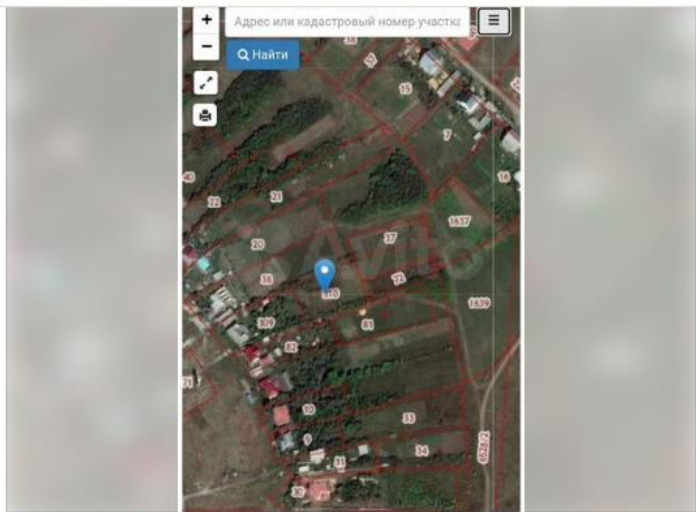
Площадь: 22 сот. Расстояние до центра города: 9 км

Расположение

Воронежская область, Семилукский р-н, с. Губарёво, Октябрьская ул. [Показать карту](#)

Описание

Продаётся земельный участок в с.Губарево. Участок правильной формы для ведения личного подсобного хозяйства. Находится в удалении от трассы. Чистый воздух, смешанные леса; прекрасный вид,тишина вокруг, божья благодать! Добрые, отзывчивые соседи. Река Ведуга, недалеко Дон. Источники родниковой воды.Базы отдыха Сказка, Хуторок, Донгор. В шаговой доступности современная школа и детский сад. Магазин Магнит, амбулатория, пожарная часть. 15 км. до Воронежа.



1 000 000 ₺

45 455 ₺ за сотку

8 958 791-08-58

Юлия

Частное лицо

На Авито с ноября 2014



Подписаться на продавца



Об участке

Площадь: 22 сот.

Расстояние до центра города: 9 км

Расположение

Воронежская область, Семилукский р-н, с. Губарёво, Октябрьская ул., 62

[Показать карту](#)

Описание

Продаётся земельный участок в с.Губарево. Участок правильной формы для ведения личного подсобного хозяйства. В шаговой доступности современная школа и детский сад. Магазин Магнит, амбулатория, пожарная часть. 15 км. до Воронежа. Договор на электроэнергию.

№ 2787627221 · 4 марта в 14:47 · 75 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

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.