

Утверждаю

ООО «Центр Судебной Экспертизы»



Шуховцев К.В.

21.04.2023 г.

Заключение о стоимости 2104231548

Описание объекта оценки	
Тип объекта	Земельный участок.
Данные по объекту оценки	Земельный участок – 4 300,0 кв.м. (кадастровый номер: 36:25:5200002:27) Земли населенных пунктов, для ведения личного подсобного хозяйства
Адрес объекта оценки	Воронежская область, р-н Рамонский, с Нижняя Верейка, ул Матросова, 78
Сведения о правах	Собственность.
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 10.06.2021; Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 18.06.2021.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости.
Дата оценки	21.04.2023
Дата составления отчета	21.04.2023
Дата проведения осмотра	Без проведения осмотра. Земельный участок принят в расчёт как свободный от построек.
Сведения о Заказчике	
ФИО	Стоян Роман Сергеевич
Данные заказчика	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)
Сведения об Оценщике	
ФИО	Шуховцев Кирилл Вячеславович
Паспортные данные	паспорт 7512 064690, выдан: Отделом УФМС России по Челябинской области в Центральном р-не города Челябинска, от 07.06.2012
Номер контактного телефона	8-800-550-10-92
Почтовый адрес	г. Челябинск, ул. Ворошилова, д. 35, оф. 3-1.
Адрес электронной почты	expertall@mail.ru
Информация о членстве в СРО	Свидетельство от 20.12.2022г. Саморегулируемая организация Ассоциация "Межрегиональный союз оценщиков", № в реестре: 1538
Сведения о квалификационных аттестатах оценщика	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №034548-1 от 11.11.2022 «Оценка недвижимости»

Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	ПАО "САК "ЭНЕРГОГАРАНТ" страховой полис № 221900-035-000022, страховая сумма: 5 000 000 рублей, дата выдачи: 25.11.2022, срок действия полиса: с 01.12.2022 по 30.11.2023
Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Центр Судебной Экспертизы
ОГРН, дата присвоения ОГРН	1117447014354 от «22» сентября 2011 г.
Место нахождения	Россия, г. Челябинск, ул. Ворошилова, д. 35, оф. 3-1
Сведения о страховании ответственности исполнителя	Страховой полис №221900-035-00017, выдан ПАО "САК "Энергогарант" страховая сумма: 50 000 000 рублей, дата выдачи: 06.09.2022, срок действия: с 29.09.2022 по 28.09.2023.
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	
- доходным подходом, руб.	Не применялся
- сравнительным подходом, руб.	389 000,00 (Триста восемьдесят девять тысяч)
- затратным подходом, руб.	Не применялся
Итоговая величина стоимости объекта оценки	

Рыночная стоимость земельного участка общей площадью 4 300,0 кв.м., расположенного по адресу: Воронежская область, р-н Рамонский, с Нижняя Верейка, ул Матросова, 78, на дату оценки 21.04.2023 года составляет (в рублях, округленно):

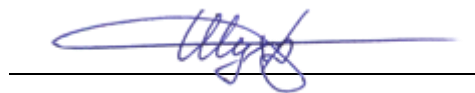
389 000,00 (Триста восемьдесят девять тысяч).

Оценщик

Директор

Шуховцев Кирилл Вячеславович

Шуховцев Кирилл Вячеславович

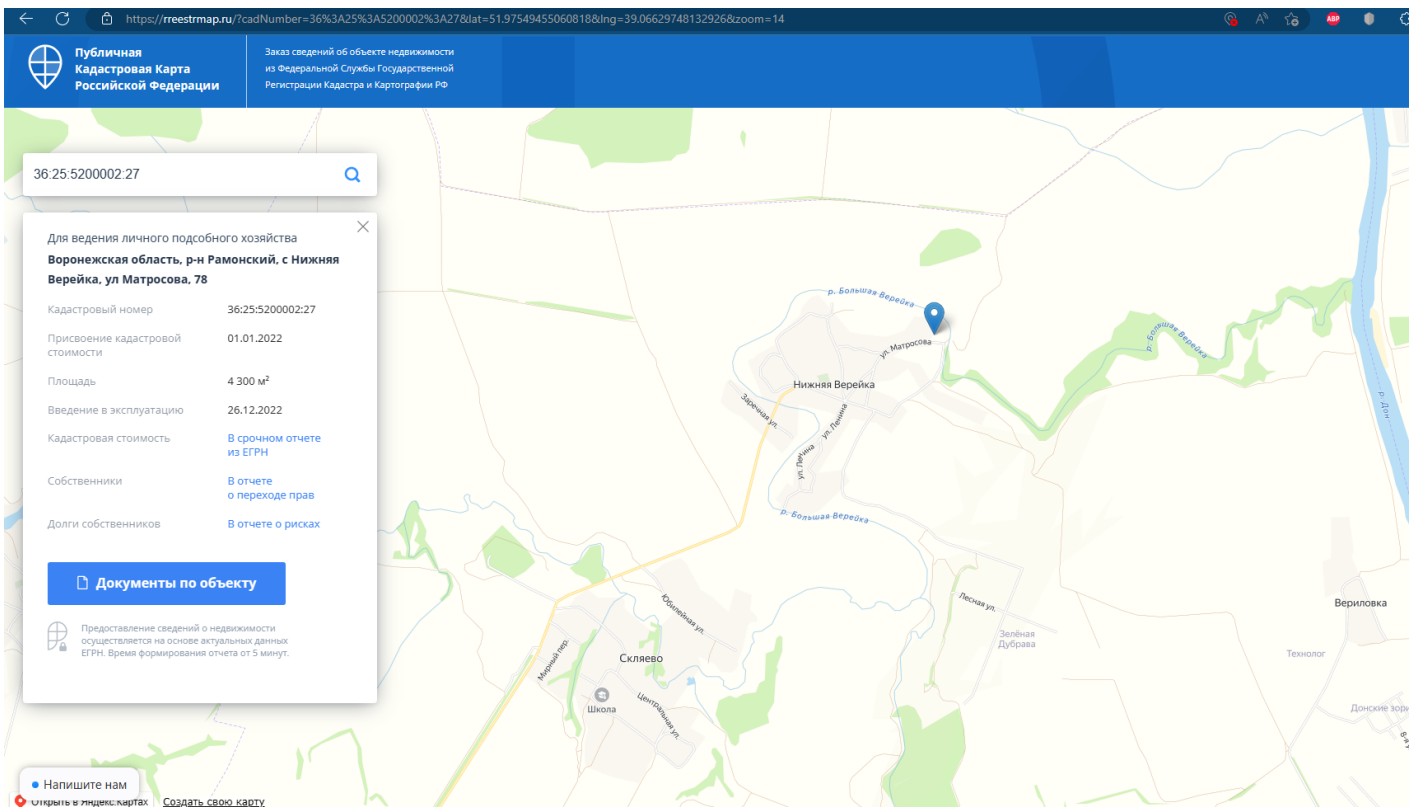
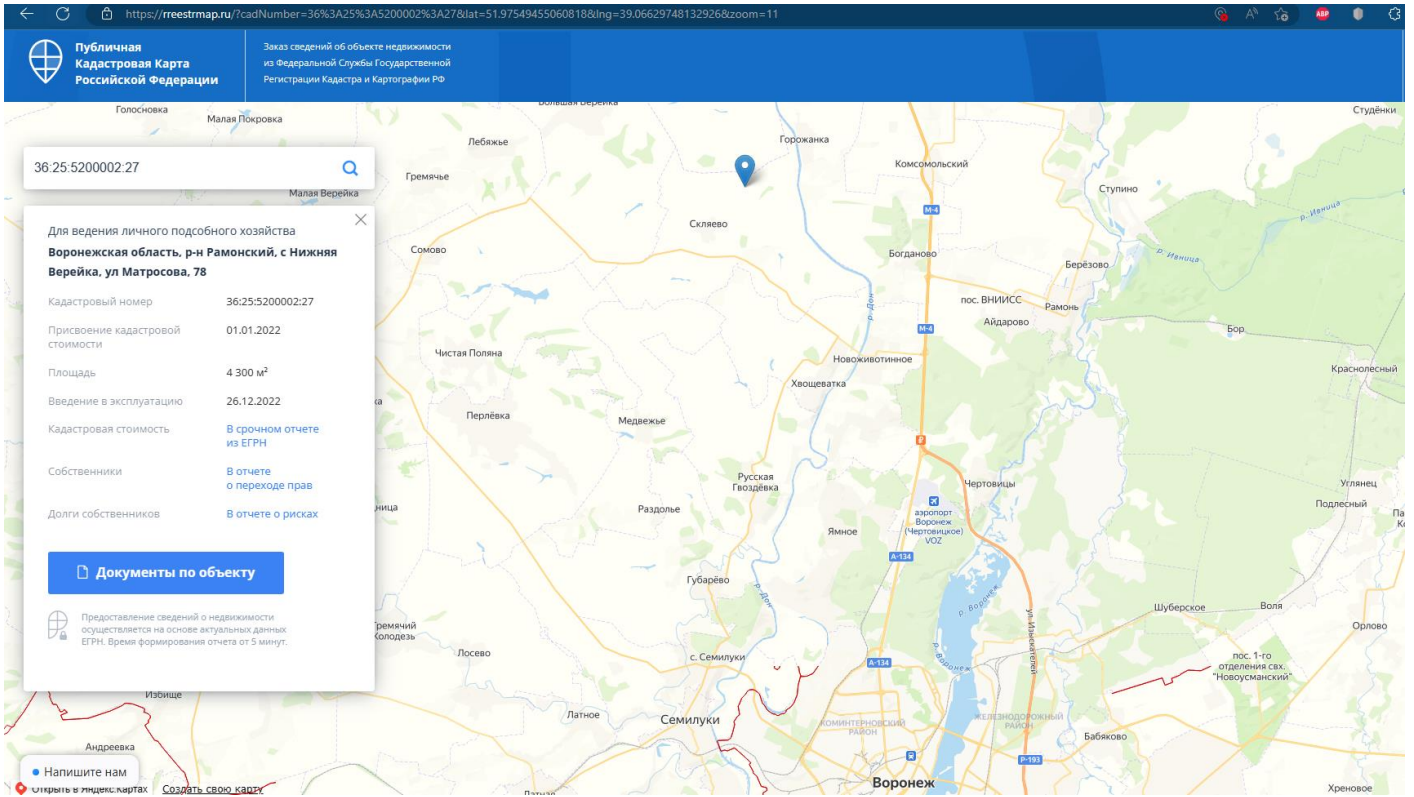

Элементы сравнения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	https://www.avito.ru/hlevnoe/zemelnye_uchastki/uchastok_36sot_izhs_2675220673	https://www.avito.ru/zemlyansk/zemelnye_uchastki/uchastok_37_sot_izhs_2398592916	https://www.avito.ru/zemlyansk/zemelnye_uchastki/uchastok_38_sot_izhs_738590720
Продавец	89802614784	89587915749	89107327160
Местоположение	Липецкая область, Хлевенский р-н, Отскоченский сельсовет, с. Отскочное, Центральная ул., 62	Воронежская область, Рамонский р-н, с. Склево, Центральная ул., 17	Воронежская область, Рамонский р-н, с. Склево
Стоимость предложения, руб.	360 000,00	400 000,00	350 000,00
Размер участка, м ²	3600,0	3700,0	3800,0
Дата продажи (предложения к продаже)	6 апреля 2023 г.	31 марта 2023 г.	15 апреля 2023 г.
Передаваемые имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность
Дополнительные улучшения	Имеется возможность подключения коммуникаций	Имеется возможность подключения коммуникаций	Имеется возможность подключения коммуникаций
Наличие построек	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый участок	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена продажи	руб.		360 000,00	400 000,00	350 000,00
Размер участка	м ²	4 300,0	3 600,0	3 700,0	3 800,0
<i>Торг</i>	%		-9,7	-9,7	-9,7
Стоимость			325 080,00	361 200,00	316 050,00
Стоимость за м²			90,30	97,62	83,17
<i>Совершенная сделка или предложение</i>			Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
<i>Условия рынка (время предложения)</i>		21 апреля 2023 г.	6 апреля 2023 г.	31 марта 2023 г.	15 апреля 2023 г.

Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
Передаваемые имущественные права		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
Местоположение		Воронежская область, р-н Рамонский, с Нижняя Верейка, ул Матросова, 78	Липецкая область, Хлебенский р-н, Отскоченский сельсовет, с. Отскочное, Центральная ул., 62	Воронежская область, Рамонский р-н, с. Склево, Центральная ул., 17	Воронежская область, Рамонский р-н, с. Склево
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
Площадь участка	м ²	4 300,00	3 600,0	3 700,0	3 800,0
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
Назначение участка		Земли населенных пунктов, для ведения личного подсобного хозяйства	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
Дополнительные улучшения			Имеется возможность подключения коммуникаций	Имеется возможность подключения коммуникаций	Имеется возможность подключения коммуникаций
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
Наличие построек		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка			0,0	0,0	0,0
Итоговое корректирующее значение	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная стоимость	руб./м ²		90,30	97,62	83,17
Стоимость объекта	руб./м ²	90,36			
Стоимость объекта (округлено)	руб.	389 000,00			

Приложение 1. ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ИЗ ОТКРЫТЫХ ИСТОЧНИКОВ

МЕСТО РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ





← ↻ 🔍 36-25-5200002-27

Найти

36-25-5200002-27

Кадастровый номер: [36-25-5200002-27](#)
Категория земель: Земли поселений (земли населенных пунктов)
Для ведения личного подсобного хозяйства

Земельный участок по адресу: Воронежская область, с/п. Раменский, с. Нижняя Еврейка, ул. Матросова, 78
Угловая площадь: 4 300 кв. м.

Ваш email, куда отправить отчет

Получить подробный отчет

[Детали отчета и юридическая информация](#)
Ручной сбор вариантов

Сведения об объекте



Земельный участок

Дата обновления информации: 04.01.2023

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	36:25:5200002:27
Дата присвоения кадастрового номера	27.12.2005
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Воронежская область, р-н Рамонский, с Нижняя Верейка, ул Матросова, 78
Площадь, кв.м	4300
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для ведения личного подсобного хозяйства

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	675358.00
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	26.12.2022

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 36:25:5200002:27-36/071/2021-7 от 27.05.2021
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 19.03.2020
	Ограничение прав на земельный участок

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	675358.00
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	26.12.2022

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 36:25:5200002:27-36/071/2021-7 от 27.05.2021
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 19.03.2020 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 20.03.2020 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 20.03.2020 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 20.03.2020 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 23.03.2020 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 10.06.2021 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 18.06.2021



Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Воронеж, район

Воронеж - Недвижимость - Земельные участки - Купить - Поселений (ИЖС)

Участок 36 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



360 000 Р

10 000 Р за сотку
или предложите свою цену

8 980 261-47-84

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 36 сот.

Расстояние до центра города: 11 км

Расположение

Липецкая область, Хлевенский р-н, Отсоченский сельсовет, с. Отсочное, Центральная ул., 62

[Показать карту](#)

Описание

Собственник! Участок для ведения личного подсобного хозяйства (ЛПХ) в живописном, экологически чистом, активно развивающемся месте Хлевенского района Липецкой области (с. Отсочное, ул.Центральная д.62а) на берегу реки Дон. Расстояние до Воронежа и Липецка 50 км, до Москвы - 419 км, до трассы М4 «Дон» - 5 км. Участок находится на жилой улице с проведенным электричеством и газом. Дорога до села новая. Все документы имеются. Можно как вести хозяйство, так и построить дом.

№ 2675220673 · 6 апреля в 11:47 · 53 просмотра (+0 сегодня)

Пожаловаться

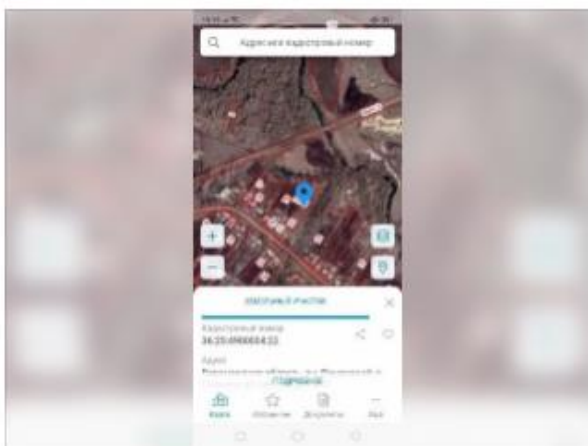
Воронеж · Недвижимость · Земельные участки · Купить · Поселеный (ИЖС)

Участок 37 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



400 000 ₽

10 811 ₽ за сотку
или предложите свою цену

8 958 791-57-49

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг участком?

Когда можно посмотреть?

Пользователь

Частное лицо

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 37 сот.

Расстояние до центра города: 22 км

Расположение

Воронежская область, Рамонский р-н, с. Силыево, Центральная ул., 17

[Показать карту](#)

Описание

Продается участок в тихом жилом месте в центре села подъезд с асфальта свет вода и газ по границе участка. Самучасток сделан из трёх ступеней молодой сад. Школа детский сад магазины в селе имеются. Реальному покупателю реальный торг.

№ 2398592916 · 31 марта в 22:28 · 356 просмотров (+0 сегодня)

Пожаловаться

Воронеж · Недвижимость · Земельные участки · Купить · Поселений (ИЖС)

Участок 38 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



350 000 ₽

9 211 ₽ за сотку
или предложите свою цену

8 910 732-71-60

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продайте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

Экологический вклад -5 кг CO₂

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 38 сот.

Расстояние до центра города: 22 км

Расположение

Воронежская область, Рамонский р-н, с. Склево

Показать карту

Описание

Продается земельный участок в 38 соток в с.Склево . Хороший подъезд, ЛЭП рядом, вода рядом.Школа и магазин рядом.Звоните с 8:00 до 22:00 или пишете на почту.

№ 738590720 · 15 апреля в 10:33 · 501 просмотр (+0 сегодня)

Пожаловаться

Документы, предоставленный Заказчиком





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

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.

**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 20 22 г. № 276

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 11 » ноября 2025 г.

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

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.