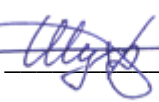




Утверждаю
ООО «Центр Судебной Экспертизы»


Шуховцев К.В.
25.05.2023 г.

Заключение о стоимости 2505231903

Описание объекта оценки	
Тип объекта	Земельный участок.
Данные по объекту оценки	Земельный участок – 1 393,0 кв.м. (кадастровый номер: 76:13:040906:48) Земли населенных пунктов, для ведения личного подсобного хозяйства.
Адрес объекта оценки	обл. Ярославская, р-н Ростовский, с/о Карашский, д. Осник
Сведения о правах	Общая долевая собственность
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Не зарегистрированы.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости.
Дата оценки	25.05.2023
Дата составления отчета	25.05.2023
Дата проведения осмотра	Без проведения осмотра. Заказчиком предоставлены фотографии Объекта оценки.
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.	317 000,00 (Триста семнадцать тысяч)
- затратным подходом, руб.	Не применялся
Итоговая величина стоимости объекта оценки	

Рыночная стоимость земельного участка общей площадью 1 393,0 кв.м., расположенного по адресу: обл. Ярославская, р-н Ростовский, с/о Карашский, д. Осник, на дату оценки 25.05.2023 года составляет (в рублях, округленно):

317 000,00 (Триста семнадцать тысяч).

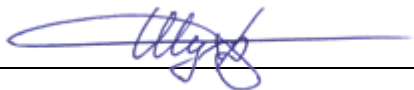
Рыночная стоимость 1/2 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок общей площадью 1 393,0 кв.м., расположенного по адресу: обл. Ярославская, р-н Ростовский, с/о Карашский, д. Осник, на дату оценки 25.05.2023 года составляет (в рублях, округленно):

158 500,00 (Сто пятьдесят восемь тысяч пятьсот).

Оценщик

Директор

Шуховцев Кирилл Вячеславович




Шуховцев Кирилл Вячеславович



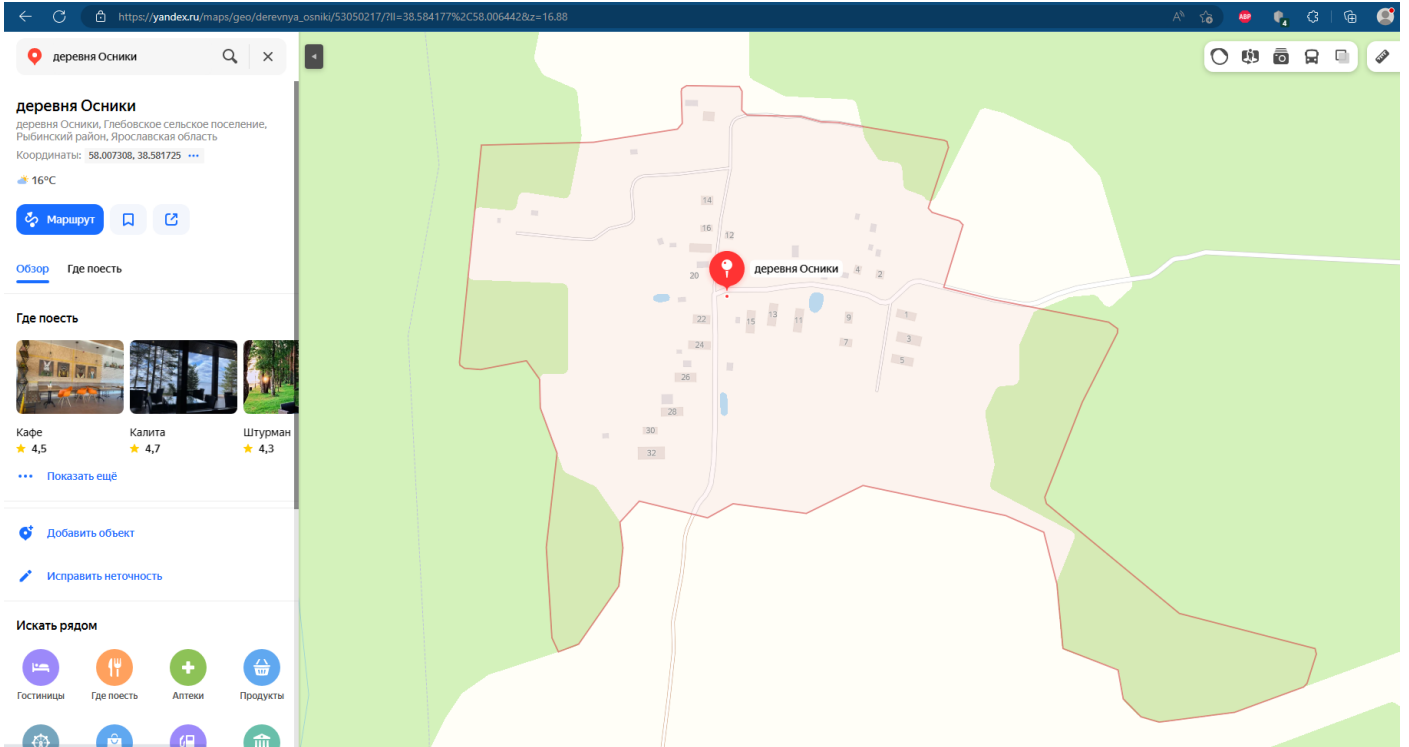
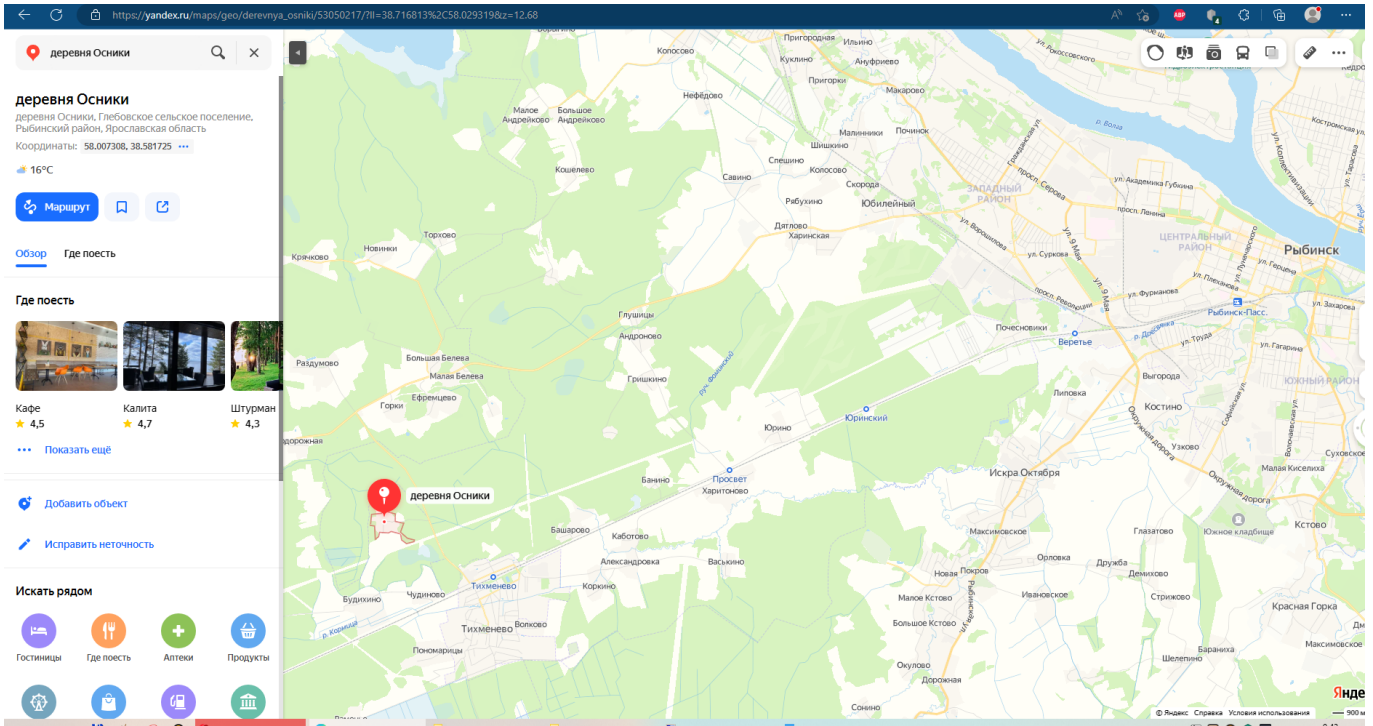
Элементы сравнения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	https://www.avito.ru/rybinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_88_sot_izhs_2346506764	https://www.avito.ru/volga/zemelnye_uchastki/uchastok_15sot_izhs_2863422664	https://www.avito.ru/rybinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10sot_izhs_2372227814
Продавец	89108220534	89610229632	89109620787
Местоположение	Ярославская область, Рыбинский р-н, Тихменевское сельское поселение, пос. Тихменево, ул. Калинина	Ярославская область, Рыбинский р-н, д. Мархачёво	Ярославская область, Рыбинский р-н, Тихменевское сельское поселение, пос. Тихменево
Стоимость предложения, руб.	210 000,00	400 000,00	250 000,00
Размер участка, м ²	880,0	1500,0	1000,0
Дата продажи (предложения к продаже)	2 мая 2023 г.	26 апреля 2023 г.	28 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.		210 000,00	400 000,00	250 000,00
Размер участка	м ²	1 393,0	880,0	1 500,0	1 000,0
<i>Торг</i>	%		-9,7	-9,7	-9,7
Стоимость			189 630,00	361 200,00	225 750,00
Стоимость за м²			215,49	240,80	225,75
<i>Совершенная сделка или предложение</i>			Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
<i>Условия рынка (время предложения)</i>		25 мая 2023 г.	2 мая 2023 г.	26 апреля 2023 г.	28 апреля 2023 г.

Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
<i>Передаваемые имущественные права</i>		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
<i>Местоположение</i>		обл. Ярославская, р-н Ростовский, с/о Карашский, д. Осник	Ярославская область, Рыбинский р-н, Тихменевское сельское поселение, пос. Тихменево, ул. Калинина	Ярославская область, Рыбинский р-н, д. Мархачёво	Ярославская область, Рыбинский р-н, Тихменевское сельское поселение, пос. Тихменево
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
<i>Площадь участка</i>	м ²	1 393,00	880,0	1 500,0	1 000,0
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
<i>Назначение участка</i>		Земли населенных пунктов, для ведения личного подсобного хозяйства	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
<i>Дополнительные улучшения</i>			Имеется возможность подключения коммуникаций	Имеется возможность подключения коммуникаций	Имеется возможность подключения коммуникаций
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
<i>Наличие построек</i>		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка			0,0	0,0	0,0
Итоговое корректирующее значение	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная стоимость	руб./м²		215,49	240,80	225,75
Стоимость объекта	руб./м²	227,35			
Стоимость объекта (округлено)	руб.	317 000,00			

Приложение 1. ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ИЗ ОТКРЫТЫХ ИСТОЧНИКОВ

МЕСТО РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ





Участки

76:13:040906:0048



Земельный участок 76:13:040906:48 Без координат границ

обл. Ярославская, р-н Ростовский, с/о Карашский, д. Осник

Для ведения личного подсобного хозяйства



Информация

Услуги

Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	76:13:040906:48
Кадастровый квартал:	76:13:040906
Адрес:	обл. Ярославская, р-н Ростовский, с/о Карашский, д. Осник
Площадь уточненная:	1 393 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	Для ведения личного подсобного хозяйства
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	264 767,51 руб.
дата определения:	01.01.2022
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	21.01.2023
дата применения:	01.01.2023



Сведения об объекте



Земельный участок

Дата обновления информации: 21.01.2023

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	76:13:040906:48
Дата присвоения кадастрового номера	26.10.2004

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	обл. Ярославская, р-н Ростовский, с/о Карашский, д. Осник
Площадь, кв.м	1393
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для ведения личного подсобного хозяйства

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	264767.51
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	21.01.2023

Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	76:13:040906:0048
-------------------	-------------------

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность № 76-01/13-13/009/2005-55 от 24.02.2005
	Общая долевая собственность № 76-01/13-13/009/2005-54 от 24.02.2005

Рыбинск · Недвижимость · Земельные участки · Купить · Поселки (ИЖС)

Участок 8,8 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнивать Добавить заметку



210 000 Р

23 864 Р за сотку
или предложите свою цену

8 910 822-05-34

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Мария

Частное лицо

На Avito с декабря 2014

Экологический вклад -8410 кг CO₂

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 8,8 сот.

Расстояние до центра города: 16 км

Расположение

Ярославская область, Рыбинский р-н, Тихменевское сельское поселение, пос. Тихменево, ул. Калинина

Показать карту

Описание

Необработанный участок в посёлке Тихменево, на участке имеется дом под снос. Место не низинное, участок достаточно высокий.

К участку подведён газ.

Подъезд удобный (10 минут от города) - до посёлка новая асфальтированная дорога, по улице щебень.

В посёлке имеется вся инфраструктура - магазины, отделение Почты России, школа, детский сад, амбулатория, образовательное учреждение среднего специального образования.

Замечательные соседи.

Участок покупался для себя, но по причине переезда продаём.

Документы к оформлению сделки купли-продажи полностью готовы. Нахожусь в другом регионе, выезд на сделку после предложения.

Торг уместен. Кадастровая стоимость участка 291000Р



Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Рыбинск, район

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

Участок 15 сот. (ИЖС)

400 000 ₽

26 667 ₽ за сотку

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



8 961 022-96-32

Написать сообщение

Отвечает около часа

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продать?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Рост Владис

Агентство

На Авито с марта 2017

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Галин Владимир Александрович

Об участке

Площадь: 15 сот.

Расстояние до центра города: 11 км

Расположение

Ярославская область, 78Н-0712

Показать карту

Описание

Код объекта: 681931.

Продаю земельный участок (ИЖС) в д. Маркачёво (Глебовское направление)

Основные параметры:

- Площадь участка 15 соток

Дополнительно:

- участок высокий, сухой

- электричество по улице

- соседний участок площадью 15 соток тоже продается

- прекрасное расположение, 15 км до Рыбинска, и 15 км до Коприна

деревня Маркачёво

№ 2863422664 · 26 апреля в 00:35 · 75 просмотров (+0 сегодня)

Пожаловаться



Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Рыбинск, район

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

Участок 10 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

Об участке

Площадь: 10 сот.

Расстояние до центра города: 16 км

Расположение

Ярославская область, Рыбинский р-н, Тихменевское сельское поселение, пос. Тихменево

[Скрыть карту](#)



250 000 ₽

25 000 ₽ за сотку
или предложите свою цену

8 910 962-07-87

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продайте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Евгений

Частное лицо

На Авито с февраля 2016

E

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Описание

Земельный участок, документы все готовы. электричество на границе участка.

Адрес ул. Мичурина 1

№ 2372227814 - 28 апреля в 10:56 - 234 просмотра (+0 сегодня)

Пожаловаться

Похожие объявления

ФОТОГРАФИИ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ





ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЙ ЗАКАЗЧИКОМ

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы по Ярославской области

Дата выдачи: 24 февраля 2005 года

Документы-основания: Свидетельство о праве на наследство по закону, выдан нотариусом Губина И.А. г. Ростова Ярославской обл. 02.12.2004г., реестровый номер 5097.

Субъект (субъекты) права: Гражданин РФ Середжан Галин Николаевич, дата рождения 10.02.1962г., паспорт РФ: серия 17-02 № 737710, выдан 22.08.2002г. Болдинским о/м округа Александров Владимирской области, адрес места жительства: Россия, Владимирская область, Александровский район, п. Болдино, кв Юго-Западный, д.12, кв.26.

Вид права: Долевая собственность, доля в праве 1/2

Объект права: Земельный участок для ведения личного подсобного хозяйства, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 1393кв.м, расположенный(ая,адаг) по адресу: Ярославская область, Ростовский р-н, Кирилловский сельский округ, д.Осинки.

Кадастровый номер: 76:13:040906-0048

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним " 24 " февраля 2005 года сделана запись регистрации № 76-01/13-13/009/2005-54

Регистратор Бешов Д.С.
(Ф.И.О.)

Серия 76 АА 265112 *



ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ



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 2022 г. № 276

Директор  А.С. Бункин

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