



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.
12.01.2024 г.

Выписка из отчета №1201240679

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок, кадастровый номер: 36:16:5001019:99,
общая площадь: 7150,0 кв.м, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное
использование: Для ведения личного подсобного хозяйства, адрес: Воронежская область,
р-н Новоусманский, с Рыкань, ул Луговая, 136, доля: 100

Дата оценки: 12.01.2024г.

Общая информация

Заказчик	♦ Шелестов Дмитрий Юрьевич
Правообладатель	♦ Гавриков Александр Андреевич
Особенности проведения осмотра	♦ Не проводился. Фотографии предоставлены заказчиком
Исполнитель	♦ ООО «Центр Судебной Экспертизы» <ul style="list-style-type: none">ОГРН 1117447014354, ИНН 7447197991Адрес регистрации: 454048, г. Челябинск, ул. Яблочкина, д. 3, пом. 1, каб. 2Адрес для корреспонденции: 454014, г. Челябинск, ул. Ворошилова, д. 35, оф. 3-1Полис страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности №231900-035-000020сроком действия с 29.09.2023 по 28.09.2024 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.Полис страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности №231900-035-000025 сроком действия с 01.12.2023 по 30.11.2024 г., ПАО "САК "ЭНЕРГОГАРАНТ" на сумму 5 000 000 рублей.



	<ul style="list-style-type: none"> • 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

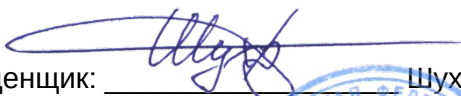
Объект оценки	\$ {	Наименование параметра	Значение параметра
		Земельный участок	
		общая площадь, кв.м	7150,0
		категория земель	Земли населенных пунктов
		разрешенное использование	Для ведения личного подсобного хозяйства
		адрес	Воронежская область, р-н Новоусманский, с Рыканы, ул Луговая, 136
		кадастровый номер	36:16:5001019:99
		дополнительные улучшения	Отсутствуют
		коммуникации, подведенные к участку	Отсутствуют
		Доля в праве	100
Дата оценки		♦ 12.01.2024г.	
Результаты оценки, полученные при		♦ – доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 3 853 000 руб.	



использовании:	– 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	♦ 3 853 000 руб. (три миллиона восемьсот пятьдесят три тысячи)

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки составляет:

3 853 000 руб. (три миллиона восемьсот пятьдесят три тысячи)

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





Приложение. Расчетная таблица.

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый участок	Объекты сравнения		
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации			https://www.avito.ru/novaya_usman/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot_izhs_1790531_131	https://www.avito.ru/novaya_usman/zemelnye_uchastki/uchastok_72_sot_izhs_25105197_99	https://www.avito.ru/novaya_usman/zemelnye_uchastki/uchastok_18_sot_izhs_251570_6238
Цена продажи	руб.		1 820 000	4 150 000	1 100 000
Размер участка	кв. м.	7 150,00	3 000	7 200	1 800
Стоимость за сотку			607	576	611
Торг			предусмотрен	предусмотрен	предусмотрен
Корректировка на торг, %	%		-9,9	-9,9	-9,9
Скорректированная цена	руб./м ²		546,6	519,3	550,6
Условия рынка (время предложения)		Январь 2024г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		546,6	519,3	550,6
Вид права		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		546,6	519,3	550,6
Местоположение		Воронежская область, р-н Новоусманский, с Рыкань, ул Луговая, 136	Воронежская обл., Новоусманский р-н, с. Рыкань	Воронежская область, Новоусманский район, село Рыкань, Луговая улица	Воронежская обл., Новоусманский р-н, Хреновское сельское поселение, с. Рыкань, Луговая ул.
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		546,6	519,3	550,6
Площадь участка	кв. м.	7 150,00	3 000	7 200	1 800
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00



Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый участок	Объекты сравнения		
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Скорректированная цена	руб./м ²		546,6	519,3	550,6
Назначение участка		Земли населенных пунктов. Для ведения личного подсобного хозяйства	Земли населенных пунктов. Для ведения личного подсобного хозяйства	Земли населенных пунктов. Для ведения личного подсобного хозяйства	Земли населенных пунктов. Для ведения личного подсобного хозяйства
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	руб./м ²		546,6	519,3	550,6
Выводы:					
Стоимость объекта	руб./м ²	538,8			
Стоимость объекта	руб.	3 853 000			





**ПОЛИС N 231900-035-000020
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 231900-035-000020 от «12» сентября 2023 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

Настоящий Полис действует с «29» сентября 2023 г. по «28» сентября 2024 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 231900-035-000020 от «12» сентября 2023 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
 _____ /А.Р. Мамедова/	 _____ /К.В. Шуховцев/

Дата выдачи полиса: «12» сентября 2023 г.



Диплом оценщика

**ПОЛИС N 231900-035-000025
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 231900-035-000025 от 22.11.2023 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

Настоящий Полис действует с 01 декабря 2023г. по 30 ноября 2024г.
 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 231900-035-000025 от 22.11.2023 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
 М.П.ИМЕНЕМ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА «СТРАХОВАТЕЛЬ» для ДОГОВОРОВ /А.Р. Мамедова/	 /К.В. Шуховцев/

Дата выдачи полиса: 22 ноября 2023 г.



Свидетельство СРО оценщика



Квалификационный аттестат. Оценка недвижимости



Диплом эксперта-оценщика



Сертификат соответствия судебного эксперта

avito.ru/novaya_usman/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot_izhs_1790531131

Участок 30 сот. (ИЖС)

♥ Добавить в избранное

☰ Сравнить

📌 Добавить заметку

1 820 000 ₽60 667 ₽ за сотку
или предложите свою цену

8 910 242-87-79

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Марина

Частное лицо
На Авито с января 2012Эковклад: -4,86 тонн CO₂

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 30 сот.

Расстояние до центра города: 11 км

Расположение

Воронежская обл., Новоусманский р-н, с. Рыкань

Показать карту ▾

avito.ru/novaya_usman/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot_izhs_1790531131

Расположение

Воронежская обл., Новоусманский р-н, с. Рыкань

Показать карту ▾

1 820 000 ₽60 667 ₽ за сотку
или предложите свою цену**Описание**

Продам участок 30 сот. В Новоусманском районе с. Рыкань. Участок ухоженный, ровный. Газ, свет. Есть выход к речке. До магазина и до маршрутки в город от 5 до 8 мин. хотьбы. Тихое, живописное место. Рядом мало построек.

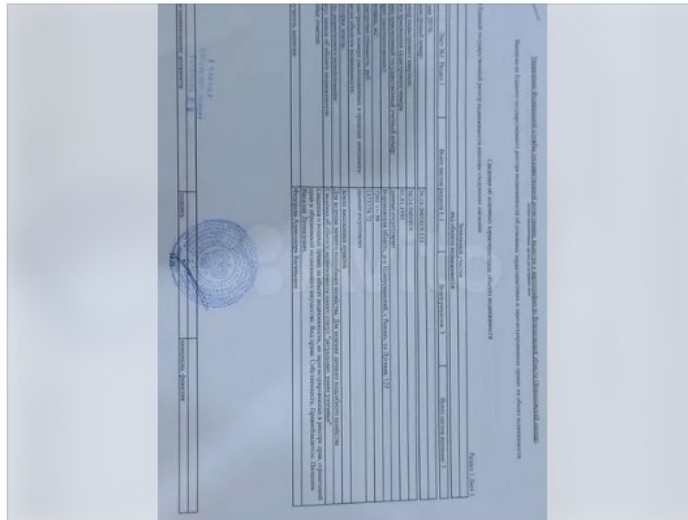
8 910 242-87-79

Написать сообщение

№ 1790531131 · 7 января в 21:00 · 1365 просмотров (+0 сегодня)

Пожаловаться

avito.ru/novaya_usman/zemelnye_uchastki/uchastok_72_sot_izhs_2510519799

Участок 72 сот. (ИЖС)
[♥ Добавить в избранное](#)
[☰ Сравнить](#)
[📌 Добавить заметку](#)
**Об участке**

Площадь: 72 сот.

Расстояние до центра города: 12 км

Расположение

Воронежская область, Новоусманский район, село Рыкань,
Луговая улица

[Показать карту](#)**4 150 000 ₽**57 639 ₽ за сотку
или [предложите свою цену](#)

8 919 230-65-58

[Написать сообщение](#)**Спросите у продавца**Здравствуйте! ▶[Ещё продаёте?](#)[Торг уместен?](#)[Когда можно посмотреть?](#)

Вячеслав

Частное лицо

На Авито с июля 2020

[Эковклад: -102 кг CO₂](#)

B

[6 объявлений пользователя](#)[Подписаться на продавца](#)

avito.ru/novaya_usman/zemelnye_uchastki/uchastok_72_sot_izhs_2510519799

Описание

Продам участок 72 сотки. Рыкань, ул. Луговая 127, кадастровый номер 36:16:5001019:133 категория земель:земли населённые пунктов, вид разрешённого пользования для ведения личного подсобного хозяйства. Съезд с асфальтированной дороги, участок ровный, межевания есть, проводится газ.

№ 2510519799 · 6 января в 12:23 · 287 просмотров (+1 сегодня)

[Пожаловаться](#)**4 150 000 ₽**57 639 ₽ за сотку
или [предложите свою цену](#)

8 919 230-65-58

avito.ru/novaya_usman/zemelnye_uchastki/uchastok_18_sot_izhs_2515706238

Участок 18 сот. (ИЖС)
[♥ Добавить в избранное](#)
[☰ Сравнить](#)
[📌 Добавить заметку](#)
1 100 000 ₽61 111 ₽ за сотку
или [предложите свою цену](#)

8 980 541-49-70

[Написать сообщение](#)**Спросите у продавца**Здравствуйте! [➤](#)[Ещё продаёте?](#)[Торг уместен?](#)[Когда можно посмотреть?](#)

margaritav

Частное лицо

На Авито с июня 2022

[Подписаться на продавца](#)**Об участке**

Площадь: 18 сот.

Расстояние до центра города: 12 км

Расположение

Воронежская обл., Новоусманский р-н, Хреновское сельское поселение, с. Рыкань, Луговая ул.

[Показать карту](#) ▼

avito.ru/novaya_usman/zemelnye_uchastki/uchastok_18_sot_izhs_2515706238

Расположение

Воронежская обл., Новоусманский р-н, Хреновское сельское поселение, с. Рыкань, Луговая ул.

[Показать карту](#) ▼**1 100 000 ₽**61 111 ₽ за сотку
или [предложите свою цену](#)**Описание**

Продам земельный участок, рядом идут строительство, газ, свет, проводят, , грунтовая асфальтированная дорога до центра 1.5 км , участок подготовлен под строительство , торг

8 980 541-49-70

[Написать сообщение](#)**Спросите у продавца**

№ 2515706238 - 20 декабря 2023 - 348 просмотров (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)