



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.
11.03.2024 г.

Выписка из отчета № 1103241001

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок: общая площадь: 1000 кв.м,
адрес: Воронежская обл., г. Борисоглебск, тер. СНП "Ветеран", уч.102, категория земель:
земли населенных пунктов, разрешенное использование: для садоводства,
кадастровый номер: 36:04:0101062:2.
Дата оценки: 11.03.2024 г.

Общая информация

Заказчик	♦ Черных Анастасия Владимировна
Правообладатель	♦ Матасов Евгений Борисович
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 №231900-035-000020 сроком 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.• Высшее техническое образование, окончил Челябинскую



	<p>государственную агроинженерную академию, квалификация – инженер.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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	
		адрес	Воронежская обл., г. Борисоглебск, тер. СНП "Ветеран", уч.102
		общая площадь	1000 кв.м
		категория земель	земли населенных пунктов
		разрешенное использование	для садоводства
		кадастровый номер	36:04:0101062:2
Дата оценки	◆	11.03.2024 г.	
Результаты оценки, полученные при использовании:	◆	– доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 164 910,00 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	◆	164 910,00 руб. (сто шестьдесят четыре тысячи девятьсот десять рублей ноль копеек)	



дату оценки	
-------------	--

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 11.03.2024 г. составляет:

164 910,00 руб.

(сто шестьдесят четыре тысячи девятьсот десять рублей ноль копеек).

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





Приложение. Расчетная таблица.

Земельный участок				
Описание объекта оценки	адрес: Воронежская обл., г. Борисоглебск, тер. СНП "Ветеран", уч.102, общая площадь: 1000 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для садоводства, кадастровый номер: 36:04:0101062:2.			
Параметры и корректировки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Информация о предложениях объектов-аналогов				
Дата предложения	Дата оценки: 11.03.2024 г.	11.03.2024 г.	11.03.2024 г.	11.03.2024 г.
Ссылка на объявление:		https://www.avito.ru/borisoglebsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._snt_dnp_3038633402	https://www.avito.ru/borisoglebsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._snt_dnp_2149557729	https://www.avito.ru/borisoglebsk/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot._snt_dnp_3258992583
Цена предложения, руб.:		200 000,00	200 000,00	150 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
Параметр: адрес	Воронежская обл., г. Борисоглебск, тер. СНП "Ветеран", уч.102	Воронежская обл., Борисоглебский гор.округ, НСОТ Возрождение, 279	Воронежская обл., Борисоглебский гор.округ, СНТ Надежда-3	Воронежская обл., Борисоглебский гор.округ, СНТ Кристалл, 269
Параметр: общая площадь, кв.м	1000	1000	1000	700
Параметр: категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Параметр: разрешенное использование	для садоводства	для садоводства	для садоводства	для садоводства
Корректировки				
Корректировка на уторговывание, %:		19,50	19,50	19,50
Цена после уторговывания, руб.:		161 000,00	161 000,00	120 750,00
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	1000	1000	1000	700
Цена за удельную единицу, руб.:		161,00	161,00	172,50
Параметры, корректируемые по каждому объекту-аналогу в %				
Корректировка на местоположение		0,00	-2,00	2,00
Итоговая корректировка в % на каждый аналог:		0,00	-2,00	2,00
Цена за удельную единицу после процентной корректировки, руб.:		161,00	157,78	175,95
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:				164,91
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:				164 910,00
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:				164 910,00



Фото №1. Общий вид участка



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имеющиеся (имеюшиеся) у него объекты недвижимости


Финанс федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Воронежской области
полное наименование органа регистрации прав

16.02.2024г.

№ КУВИ-001/2024-46960832

На основании запроса от 13.02.2024, поступившего на рассмотрение 14.02.2024, сообщаем, что правообладателю Матасов Евгений Борисович; дата рождения: 14.07.1984; Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 20 00 № 299384 от 14.07.2001 выдан: Борисоглебским ГРОВД Воронежской области; СНИЛС: 121-336-467 19; адрес места жительства или места пребывания: 397166, Воронежская область, р-н. Борисоглебский, г. Борисоглебск, ул. Сосновая, д. 15., в период с 01.01.1998 по 13.02.2024 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:


1	1.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок	
		Кадастровый номер:	36:04:0101062:2	
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	для садоводства	
		Местоположение:	Воронежская область, г. Борисоглебск, тер СНП "Ветеран", уч.№102	
		Площадь:	1000	
	1.2	вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	31.12.2003	
		номер государственной регистрации:	36-04-24/2003-208	
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи (купчая) земельного участка, № 8171, выдан 27.11.2003 Документ нотариально удостоверен: удостоверен нотариусом Борисоглебского нотариального округа Воронежской области Чегловой Л.Н., 8171 Передаточный акт к договору купли-продажи, выдан 27.11.2003	
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют	
	1.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
		1.3.1	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	36:04:0101062:2-36/182/2022-5
		1.3.2	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	36:04:0101062:2-36/069/2021-4
		1.3.3	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	36:04:0101062:2-36/069/2021-3
		1.3.4	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	36:04:0101062:2-36/091/2021-2

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
		инициалы, фамилия
Сертификат: 00B8056B7401CB3ND2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024		



	1.3.5	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	36:04:0101062:2-36/091/2021-1
2	Получатель выписки		Киреев Роман Владиславович, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Черных Анастасии Владимировны

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации.
Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3176ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024			



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 30301810100000000964
 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 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» сентябрь 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:
 М.П. _____ /А.Р. Мамедова/	 М.П. _____ /К.В. Шуховаев/

Дата: 29.09.2023 г. номер: «12» сентября 2023 г.



Диплом оценщика



Квалификационный аттестат. Оценка недвижимости



Квалификационный аттестат. Оценка движимого имущества



Диплом эксперта-оценщика



Диплом эксперта-техника



Сертификат соответствия судебного эксперта



Сертификат соответствия судебного эксперта



Свидетельство СРО оценщика



ПОЛИС N 211906-035-000025
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

Страхователь: Шухомин Юрий Вячеславич
Адрес: 454006, г. Челябинск, ул. Заводная, д. 49
Телефон: 7312 38 064900
Выдан: Оренбург УИФЭС. Роспотребнадзор по Челябинской области в Центральном р-не г. Челябинска, дата выдачи: 07.06.2021 г., код подразделения: 2401058

Лицом в профессиональной деятельности № 743100108174
Дата выдачи: 30.04.2020 г.
Выдан (подп.): 001600У ВО «СберГУ»

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются приобретенные по договору, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие заключения договора купли-продажи, аккредитивному договору на проведение платежа, и (или) другим лицам.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщика является умышленный акт или иное решение арбитражного суда или правовой организацией факт причинения ущерба третьему лицу третьим лицом добросовестно (безвиновато) оценщиком в результате нарушения требований федерального стандарта оценки стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент проведения оценки.

Выплата производится: заявкою по договору на основании вклада вклада третья лица, которым признан ущерб. Страхователь при осуществлении выплаты несет расходы оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	Страховый тариф, %	Страховая премия, руб.
5 000 000,00	0,08	4 000,00

Период и сроки уплаты страховой премии: ежеквартально, 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 211906-035-000025 от 22.11.2021 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

Настоящий Полис действует с 01 декабря 2021г. по 30 ноября 2024г.
Настоящий Полис страхования действует в силу в 00 часов дня, следующего за днем наступления страховой премии в полном размере на расчетный счет Страхователя.

Настоящий чистый выданный Полис во вступил:
Договор N 211906-035-000025 от 22.11.2021 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
 М.П. ООО «Центр Судебной Экспертизы» А.Р. Мамсолов	 И.В. Шухомин

Дата выдачи документа: 22 ноября 2021 г.

Полис страхования ответственности оценщика



avito.ru/borisoglebsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_snt_dnp_3038633402



200 000 Р

20 000 Р за сотку
или предложите свою цену

8 958 793-38-45

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продать? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь

Агентство

На Авито с января 2012

Документы проверены

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
павел

Об участке

Площадь: 10 сот.

Расположение

Воронежская обл., Борисоглебский г.о., НСОТ Возрождения, 279 [Показать карту](#)

Описание

Огорожено забором, яблони, черешни, груша, вишня, абрикос, персик, клубника, черноплодка, малина, виноград, смородина, вода, свет. Документы готовы к переоформлению.

№ 3038633402 5 марта в 14:45: 627 просмотров (+4 сегодня)

Пожаловаться

Объект-аналог №1

avito.ru/borisoglebsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_snt_dnp_2149557729



200 000 Р

20 000 Р за сотку
или предложите свою цену

8 958 793-26-55

Написать сообщение

Отправит за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продать? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Выгодный

Частное лицо

На Авито с февраля 2020

Завершено 6 объявлений

Документы проверены

Экземпляр: 14,7 тонн ООУ

6 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 10 сот.

Расположение

Воронежская обл., Борисоглебский г.о., Борисоглебск [Показать карту](#)

Описание

Продам участок СНТ Надежда 3 Есть участок 20 соток.

№ 2149557729 2 марта в 14:00: 3229 просмотров (+9 сегодня)

Пожаловаться

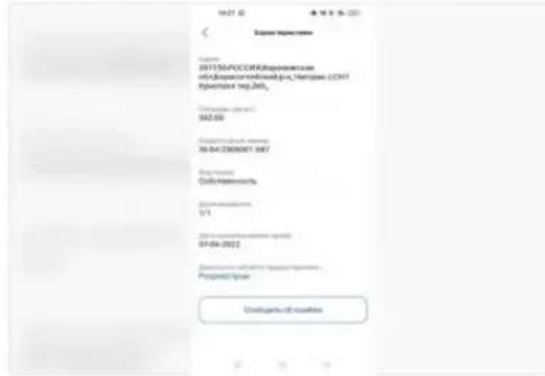
Объект-аналог №2



avito.ru/borisoglebsk/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot_snt_dnp_3258992583

Участок 7 сот. (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнивать Добавить заметку



150 000 ₽

21 429 ₽ за сотку
[или предложите свою цену](#)

8 980 691-37-44

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть продай те?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Илья Дар

Частное Лицо
На Авито с августа 2017

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 7 сот.

Расстояние до центра города: 11 км

Расположение

Воронежская обл., Борисоглебский г.о., СНТ Кристалл, 269

[Показать карту](#)

Описание

Продаю дачный участок, неухоженный, без построек, мною не использовался. В скором времени обещают провести газ.

№ 3258992583 22 февраля в 15:59 - 288 просмотров (1-0 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Объект-аналог №3