


Утверждаю

ООО «Центр Судебной Экспертизы»

 Шуховцев К. В.  
04 сентября 2023 г.

**Основные факты и выводы**

Описание объекта оценки	Тип	Вид права	Общая площадь, кв.м.	Категория	Разрешенное использование	Кадастровый номер
	Земельный участок	право собственности	574,6	Земли сельскохозяйственного назначения	для выращивания садово-огородных культур для выращивания садово-огородных культур	72:26:0405001:75
Наличие обременений, Характер обременений						
Отсутствуют						
Адрес объекта оценки	Тюменская область, г. Ялуторовск, СОТ "Березка" (на 2 км старого Исетского тракта)					
Цель оценки	Определение рыночной стоимости имущества					
Заказчик оценки	Сергиенко Светлана Данисовна ИНН 744201856386, СНИЛС 14083812042, рег. номер 22154, 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). Адрес: г. Челябинск, ул. 40 лет Победы, 319А, а/я 10766					
Исполнитель оценки	Форма	Наименование	Место нахождения, контактная информация		ОГРН, дата присвоения ОГРН	
	ООО	«Центр Судебной Экспертизы»	г. Челябинск, ул. Яблочкина, д. 3, пом. 1, каб. 2 60л.: 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
	Осмотр не производился*		04.09.2023г.
Результаты расчеты рыночной стоимости при применении	Сравнительного подхода (в рублях)	Доходного подхода (в рублях)	Затратного подхода (в рублях)
	40 000,00	не применялся	не применялся
<b>Итоговое значение стоимости**</b>	<b>Рыночная стоимость права собственности на земельный участок</b>		
	<b>40 000,00 (Сорок тысяч) рублей, без учета НДС</b>		

\*Фотографии предоставлены Заказчиком

\*\*Оценка выполнена при допущении, что рассматриваемый земельный участок свободен от застройки.

При наличии строений стоимость будет действительна, лишь при реализации земельного участка со строениями, как единого неделимого объекта недвижимости, так как в соответствии со ст.552 ГК РФ по договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования.

Оценщик

**Шуховцев Кирилл Вячеславович**



Директор

**Шуховцев Кирилл Вячеславович**



М.П.



Таблица 1 – Расчет стоимости земельного участка

<i>Элемент сравнения</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог 1</i>	<i>Аналог 2</i>	<i>Аналог 3</i>
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/yalutorovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot._snt_dnp_2020435998">https://www.avito.ru/yalutorovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot._snt_dnp_2020435998</a>	<a href="https://www.avito.ru/yalutorovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_47sot._snt_dnp_2378231218">https://www.avito.ru/yalutorovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_47sot._snt_dnp_2378231218</a>	<a href="https://www.avito.ru/yalutorovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_20sot._snt_dnp_2253247254">https://www.avito.ru/yalutorovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_20sot._snt_dnp_2253247254</a>
Цена продажи, руб.		120 000	40 000	110 000
Размер участка, кв.м.	574,60	1 923	465	2 000
Цена за кв.м.		62,40	86,02	55,00
Торг		предусмотрен	предусмотрен	предусмотрен
Корректировка, %		-9	-9	-9
Скорректированная цена, руб./кв.м		56,79	78,28	50,05
<b>Условия рынка (время предложения)</b>	04.09.2023г.	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		56,79	78,28	50,05
<b>Вид права</b>	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		56,79	78,28	50,05
<b>Местоположение</b>	Тюменская область, г. Ялуторовск, СОТ "Березка" (на 2 км старого Исетского тракта)	Тюменская область, Ялуторовский р-н, СНТ Берёзка	Тюменская область, Ялуторовский р-н, с. Зиново	Тюменская область, Ялуторовский р-н, д. Соснина, 29
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		56,79	78,28	50,05
<b>Площадь участка</b>	574,60	1 923	465	2 000
Корректировка, %		1,106	1,000	1,156
Скорректированная цена, руб./кв.м		62,81	78,28	57,86
<b>Назначение участка</b>	Земли сельскохозяйственного назначения, для выращивания садово-огородных культур	Земли сельскохозяйственного назначения, для выращивания садово-огородных культур	Земли сельскохозяйственного назначения, для выращивания садово-огородных культур	Земли сельскохозяйственного назначения, для выращивания садово-огородных культур
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		62,81	78,28	57,86
<b>Дополнительные улучшения</b>	Имеется возможность проведения коммуникаций	Имеется возможность проведения коммуникаций	Имеется возможность проведения коммуникаций	Имеется возможность проведения коммуникаций
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		62,81	78,28	57,86
<b>Физические характеристики</b>	Рельеф поверхности ровный	Рельеф поверхности ровный	Рельеф поверхности ровный	Рельеф поверхности ровный
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		62,81	78,28	57,86
Количество корректировок		2	1	2
Весовой коэффициент		1/4	1/2	1/4
Значение, руб.		15,701	39,140	14,464
<b>Стоимость земельного участка, руб./кв.м</b>	<b>69</b>			
<b>Стоимость земельного участка, руб. (округл.)</b>	<b>40 000</b>			

**Фотографии**



## Копии используемой информации

https://www.avito.ru/yalutorovsk/zemelnye\_uchastki/uchastok\_20\_sot\_snt\_dnp\_2020435998

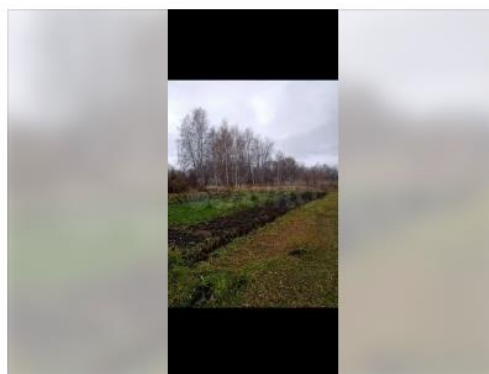
Главная > ... > Земельные участки > Купить > Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

### Участок 20 сот. (СНТ, ДНП)

**120 000 Р**

6 000 Р за сотку  
или предложите свою цену

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



8 909 193-14-88

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

#### Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Екатерина

Частное лицо

На Авито с июля 2019

Экологический вклад - 8 кг CO<sub>2</sub>

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

#### Об участке

Площадь: 20 сот.

Расстояние до центра города: 6 км

#### Расположение

Тюменская область, Ялutorовский р-н, СНТ Берёзка

Показать карту

#### Описание

Продам участок (1923 кв м) в экологически чистом районе. Рядом жд, есть соседи. Участок чистый, из насаждений яблоня и вишня. Вокруг лес, грибы, ягоды... Земли сельскохозяйственного назначения, для ведения садоводства и огородничества. По адресу: Тюм обл., Ялutorовский район, СНТ "Берёзка", 440 м на юго-восток от 2183 км обгонного пункта "Тугарский" Свердловской жд.

№ 2020435998 - 31 августа в 20:09 - 219 просмотров (+0 сегодня)

Пожаловаться

https://www.avito.ru/yalutorovsk/zemelnye\_uchastki/uchastok\_47sot\_snt\_dnp\_2378231218

Для бизнеса Авито Pro Вакансии Помощь Каталоги Польза

Мои объявления



Все категории

Поиск по объявлениям

Главная > ... > Земельные участки > Купить > Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

### Участок 4,7 сот. (СНТ, ДНП)

**40 000 Р**

8 511 Р за сотку

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

#### Об участке

Площадь: 4,7 сот.

Расстояние до центра города: 12 км

#### Расположение

Тюменская область, Ялutorовский р-н, с. Зиново

Показать карту

#### Описание

Продам земельный участок под дачу в сад, товариществе "Строитель-2" (по Исетскому тракту у с. Зиново), земельный участок 465 м2. Не использовался несколько лет.

№ 2378231218 - 8 августа в 11:16 - 415 просмотров (+0 сегодня)

Пожаловаться

8 912 391-06-90

Марина

Частное лицо

На Авито с августа 2012

12 объявлений пользователя

Подписаться на продавца



Главная > Земельные участки > Купить > Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

## Участок 20 сот. (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



110 000 ₽

5 500 ₽ за сотку  
или предложите свою цену

8 961 206-44-73

Написать сообщение

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Гуля

Частное лицо

На Авито с августа 2020

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

### Об участке

Площадь: 20 сот.

Расстояние до центра города: 13 км

### Расположение

Тюменская область, Ялуторовский р-н, д. Соснина, 29

Показать карту

### Описание

Участок! торг уместен

№ 2253247254 · 25 августа в 21:29 · 977 просмотров (+0 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



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)**

**МИНОБРАЗОВАНИЯ 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**



Председатель комиссии

Руководитель

Секретарь



# 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.



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Частное образовательное учреждение  
дополнительного профессионального образования  
«ОТКРЫТАЯ АКАДЕМИЯ  
ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ»

**ДИПЛОМ**

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

**372418025258**

*Документ о квалификации*

Регистрационный номер  
133-2023

Город  
Иваново

Дата выдачи  
26 июня 2023 года

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

**Шуховцев  
Кирилл Вячеславович**

с 09 декабря 2022 г. по 26 июня 2023 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в  
"ОТКРЫТОЙ АКАДЕМИИ  
ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ"  
по дополнительной профессиональной программе

Судебная оценочная экспертиза

Решением от  
26 июня 2023 г.

диплом подтверждает присвоение квалификации  
эксперт-оценщик

и дает право на ведение нового вида профессиональной  
деятельности в области

оценочной экспертизы



Сободитель



Научно-исследовательский институт  
социально-экономических исследований и сертификации  
Система добровольной сертификации экспертов, специалистов, организаций и услуг  
«Оценка компетенций»

Зарегистрирована в едином реестре систем добровольной сертификации  
Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии  
23 сентября 2019 г. Регистрационный № РОСС RU.32147.04БРЕ0.



## СЕРТИФИКАТ СООТВЕТСТВИЯ СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА

Регистрационный номер: РОСС RU.32147.04БРЕ0.01.21969

Настоящий сертификат удостоверяет, что

**Шуховцев  
Кирилл Вячеславович**

соответствует требованиям системы и органа сертификации,  
предъявляемым к судебным экспертам по специальности

**«Судебная оценочная экспертиза».**

Дата регистрации: «26» июня 2023 г.

Действителен до: «25» июня 2026 г.

Руководитель  
органа по сертификации

  
подпись

Аристархова Н.Н.  
расшифровка подписи



Сертификат действителен при совпадении  
данных в Реестре сертификации экспертов  
на официальном сайте [WWW.NIISEIS.RU](http://WWW.NIISEIS.RU)



**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 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:
 /П.Р. Валеев/ М.П.	 /А.В. Апанасенко/ М.П.

Дата выдачи полиса: «06» сентября 2022 г.