



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.  
21.11.2023 г.

## Выписка из отчета №2111232891

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок, кадастровый номер: 86:19:0040102:85,  
общая площадь: 400,0 кв.м, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное  
использование: Под сад-огород, адрес: Ханты-Мансийский - Югра АО, г. Мегион, СОТ  
«Строитель-3», земельный участок №39, п. Новатор, доля: 100

Дата оценки: 21.11.2023г.

### Общая информация

Заказчик	♦ Сергиенко Светлана Данисовна
Правообладатель	♦ Ворожцов Вячеслав Мартемьянович
Особенности проведения осмотра	♦ Не проводился. Фотографии предоставлены заказчиком
Исполнитель	♦ ООО «Центр Судебной Экспертизы» <ul style="list-style-type: none"><li>• ОГРН 1117447014354, ИНН 7447197991</li><li>• Адрес регистрации: 454048, г. Челябинск, ул. Яблочкина, д. 3, пом. 1, каб. 2</li><li>• Адрес для корреспонденции: 454014, г. Челябинск, ул. Ворошилова, д. 35, оф. 3-1</li><li>• 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.</li><li>• 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).</li><li>• ООО «Центр Судебной Экспертизы» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.</li><li>• Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящей выписке из отчета об оценке.</li></ul>
Оценщик	♦ Шуховцев Кирилл Вячеславович <ul style="list-style-type: none"><li>• 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.</li><li>• Высшее техническое образование, окончил Челябинскую государственную агроинженерную академию, квалификация – инженер.</li><li>• Высшее юридическое, окончил Южно-Уральский государственный</li></ul>



	<p>университет, квалификация – бакалавр.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Диплом о профессиональной переподготовке 743 208,9 б/га168174 от 30.04.2020 г., выдан ФГБОУ ВО "Челябинский государственный университет" 08.10.2020 г.</li> <li>• Стаж работы в оценочной деятельности 7 лет.</li> <li>• Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» № 034549-2 сроком действия с 11.11.2022 по 11.11.2025 г.</li> <li>• Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 034548-1 сроком действия с 11.11.2022 по 11.11.2025 г.</li> <li>• Диплом о профессиональной переподготовке по направлению «Судебная оценочная экспертиза», выдан ЧОУ ДПО "Открытая академия профессионального образования", 2023 год, эксперт-оценщик.</li> <li>• Сертификат соответствия судебного эксперта » НИИ СЭИС № РОСС RU.32147.04БРЕ0.01.21969 по направлению «Судебная оценочная экспертиза».</li> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> <li>• Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящей выписке из отчета об оценке.</li> </ul>
--	---

### Основные факты и выводы

<b>Объект оценки</b>	<p>◆ [</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%;">Наименование параметра</th> <th style="width: 50%;">Значение параметра</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;"><b>Земельный участок</b></td> </tr> <tr> <td>общая площадь, кв.м</td> <td style="text-align: center;">400,0</td> </tr> <tr> <td>категория земель</td> <td style="text-align: center;">Земли населенных пунктов</td> </tr> <tr> <td>разрешенное использование</td> <td style="text-align: center;">Под сад-огород</td> </tr> <tr> <td>адрес</td> <td style="text-align: center;">Ханты-Мансийский - Югра АО, г. Мегион, СОТ «Строитель-3», земельный участок №39, п. Новатор</td> </tr> <tr> <td>кадастровый номер</td> <td style="text-align: center;">86:19:0040102:85</td> </tr> <tr> <td>дополнительные улучшения</td> <td style="text-align: center;">Отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>коммуникации, подведенные к участку</td> <td style="text-align: center;">Отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>Доля в праве</td> <td style="text-align: center;">100</td> </tr> </tbody> </table>	Наименование параметра	Значение параметра	<b>Земельный участок</b>		общая площадь, кв.м	400,0	категория земель	Земли населенных пунктов	разрешенное использование	Под сад-огород	адрес	Ханты-Мансийский - Югра АО, г. Мегион, СОТ «Строитель-3», земельный участок №39, п. Новатор	кадастровый номер	86:19:0040102:85	дополнительные улучшения	Отсутствуют	коммуникации, подведенные к участку	Отсутствуют	Доля в праве	100
Наименование параметра	Значение параметра																				
<b>Земельный участок</b>																					
общая площадь, кв.м	400,0																				
категория земель	Земли населенных пунктов																				
разрешенное использование	Под сад-огород																				
адрес	Ханты-Мансийский - Югра АО, г. Мегион, СОТ «Строитель-3», земельный участок №39, п. Новатор																				
кадастровый номер	86:19:0040102:85																				
дополнительные улучшения	Отсутствуют																				
коммуникации, подведенные к участку	Отсутствуют																				
Доля в праве	100																				
<b>Дата оценки</b>	◆ 21.11.2023г.																				
<b>Результаты оценки, полученные при использовании:</b>	<p>◆ – доходного подхода: не применялся</p> <p>– сравнительного подхода: 102 000 руб.</p> <p>– затратного подхода: не применялся</p>																				
<b>Согласование</b>	◆ Не требуется в связи с использованием только одного подхода к																				



результатов	оценке
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки	♦ 102 000 руб. (сто две тысячи)

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

**102 000 руб. (сто две тысячи)**

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





## Приложение. Расчетная таблица.

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый участок	Объекты сравнения		
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации			<a href="https://www.avito.ru/megion/zemelnye_uchastki/uchastok_6_s_ot_snt_dnp_3199877762">https://www.avito.ru/megion/zemelnye_uchastki/uchastok_6_s_ot_snt_dnp_3199877762</a>	<a href="https://www.avito.ru/megion/zemelnye_uchastki/uchastok_18_sot_snt_dnp_3304753762">https://www.avito.ru/megion/zemelnye_uchastki/uchastok_18_sot_snt_dnp_3304753762</a>	<a href="https://www.avito.ru/megion/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot_snt_dnp_2540562251">https://www.avito.ru/megion/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot_snt_dnp_2540562251</a>
Цена продажи	руб.		170 000	450 000	350 000
Размер участка	кв. м.	400,00	600	1 800	1 100
Стоимость за сотку			283,3	250,0	318,2
Торг			предусмотрен	предусмотрен	предусмотрен
Корректировка на торг, %	%		-9,9	-9,9	-9,9
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		255,3	225,3	286,7
<b>Условия рынка (время предложения)</b>		Ноябрь 2023	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		255,3	225,3	286,7
<b>Вид права</b>		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		255,3	225,3	286,7
<b>Местоположение</b>		Ханты-Мансийский - Югра АО, г. Мегион, СОТ "Строитель-3", земельный участок №39	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Мегион, садово-огородническое товарищество Разведчик	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Мегион, СОТ Кедр	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Мегион, садово-огородническое некоммерческое товарищество Геолог-1
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		255,3	225,3	286,7
<b>Площадь участка</b>	кв. м.	400,00	600	1 800	1 100
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 <sup>2</sup>		255,3	225,3	286,7
<b>Назначение участка</b>		Земли населенных пунктов. под сад-огород	Земли населенных пунктов. под сад-огород	Земли населенных пунктов. под сад-огород	Земли населенных пунктов. под сад-огород
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	руб./м <sup>2</sup>		255,3	225,3	286,7
<b>Выводы:</b>					
Стоимость объекта	руб./м <sup>2</sup>	<b>255,7</b>			
Стоимость объекта	руб.	<b>102 000</b>			





**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/ М.П.	 _____ /К.В. Шуховцев/ М.П.

Дата выдачи полиса: «12» сентября 2023 г.





Диплом оценщика

**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: 740-038

Диплом о профессиональной переподготовке № 743100168174  
Дата выдачи: 30.04.2020 г.  
Выдан (ком): 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 (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.

Выгодоприобретатели: заказчик по договору на проведение оценки и/или третья лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении последней 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: \_\_\_\_\_ /А.Р. Мамедова/ М.П.  
СТРАХОВАТЕЛЬ: \_\_\_\_\_ /К.В. Шуховцев/ М.П.

Дата выдачи полиса: 25.11.2022 г.

Полис страхования ответственности оценщика





Свидетельство СРО оценщика



Квалификационный аттестат. Оценка недвижимости





Диплом эксперта-оценщика



Сертификат соответствия судебного эксперта

avito.ru/megion/zemelnye\_uchastki/uchastok\_6\_sot\_snt\_dnp\_3199877762

## Участок 6 сот. (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнивать Добавить заметку

170 000 ₽

28 333 ₽ за сотку  
или предложите свою цену



8 982 200-69-71

Написать сообщение

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Андрей Фионов

Частное лицо  
На Авито с марта 2022



Подписаться на продавца

### Об участке

Площадь: 6 сот.

### Расположение

Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ,  
Мегион, садово-огородническое товарищество Разведчик

Показать карту

avito.ru/megion/zemelnye\_uchastki/uchastok\_6\_sot\_snt\_dnp\_3199877762

### Расположение

Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ,  
Мегион, садово-огородническое товарищество Разведчик

Показать карту

170 000 ₽

28 333 ₽ за сотку  
или предложите свою цену

### Описание

Земельный участок под отсыпку. Приватизирован. Есть доступ к электроэнергии и центральному водоснабжению. Рядом жилые дачи. Очистка снега зимой. ТОРГ.

8 982 200-69-71

Написать сообщение

№ 3199877762 · 14 ноября в 21:07 · 798 просмотров (+2 сегодня)

Пожаловаться



[avito.ru/megion/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_18\\_sot\\_snt\\_dnp\\_3304753762](https://avito.ru/megion/zemelnye_uchastki/uchastok_18_sot_snt_dnp_3304753762)

## Участок 18 сот. (СНТ, ДНП)

[♥ Добавить в избранное](#)
[☰ Сравнить](#)
[📌 Добавить заметку](#)

### 450 000 ₽

25 000 ₽ за сотку



8 982 501-40-09

[Alexandr Groshev](#)

 Частное лицо  
 На Авито с июля 2023

A

[Подписаться на продавца](#)

### Об участке

Площадь: 18 сот.

### Расположение

 Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ,  
 Мегион, СОТ Кедр

[Показать карту](#)
[avito.ru/megion/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_18\\_sot\\_snt\\_dnp\\_3304753762](https://avito.ru/megion/zemelnye_uchastki/uchastok_18_sot_snt_dnp_3304753762)

### Описание

Продаю земельный, не затопляемый участок в 5 км. от Мегиона, 18 сот. (состоящий из 2-х участков, 9 сот. по документам и 9 можно прирастить за счёт лесопосадки), в Кедр 2. На участке есть 1,5м3 ёмкость для воды, баня и насаждения малины. Есть возможность провести свет. Единственный собственник. Рост цен на земельные участки прогнозируется не только из-за инфляции, но и из-за ограниченности таких участков, не подверженных к затоплению. Ниже красной линией выделено расположение участка на карте.

### 450 000 ₽

25 000 ₽ за сотку

8 982 501-40-09

[Alexandr Groshev](#)

 Частное лицо  
 На Авито с июля 2023

A

№ 3304753762 · 7 ноября в 13:38 · 477 просмотров (+3 сегодня)

[Пожаловаться](#)

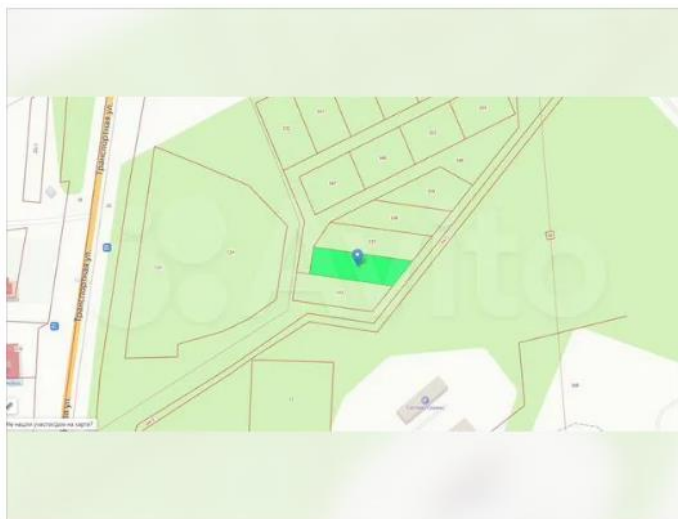
avito.ru/megion/zemelnye\_uchastki/uchastok\_11\_sot\_snt\_dnp\_2540562251

**Участок 11 сот. (СНТ, ДНП)**

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

**350 000 ₽**31 818 ₽ за сотку  
или [предложите свою цену](#)

8 982 880-56-51

Написать сообщение

**Спросите у продавца**

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Андрей

Частное лицо  
На Авито с июня 2016

Подписаться на продавца

**Об участке**

Площадь: 11 сот.

**Расположение**Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ,  
Мегион, садово-огородническое некоммерческое  
товарищество Геолог-1[Показать карту](#)

avito.ru/megion/zemelnye\_uchastki/uchastok\_11\_sot\_snt\_dnp\_2540562251

**Описание**

Земельный участок для ведения садоводства

Собственник

Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Мегион, территория СНТ  
"Геолог-1", проезд Кольцевой, земельный участок №7

Тип — Земельный участок

Категория и виды разрешенного использования:

- \* Земли населенных пунктов
- \* Ведение садоводства

Площадь — 1100 м2

**350 000 ₽**31 818 ₽ за сотку  
или [предложите свою цену](#)

8 982 880-56-51

Написать сообщение

**Спросите у продавца**

Здравствуйте!

№ 2540562251 · 5 ноября в 16:48 · 1079 просмотров (+1 сегодня)

[Пожаловаться](#)