



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.  
15.11.2023 г.

## Выписка из отчета №1511232185

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок, кадастровый номер: 76:15:022302:1249,  
общая площадь: 400,0 кв.м, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное  
использование: Для ведения гражданами садоводства и огородничества,  
адрес: Ярославская область, Тутаевский муниципальный район, Константиновское сельское  
поселение, п. Константиновский, з/у 12б, доля: 100

Дата оценки: 15.11.2023г.

### Общая информация

Заказчик	♦ Стоян Роман Сергеевич
Правообладатель	♦ Захаров Владимир Леонидович
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></ul>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Высшее юридическое, окончил Южно-Уральский государственный университет, квалификация – бакалавр.</li> <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>	◆ [	<table border="1" style="width: 100%;"> <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;">Для ведения гражданами садоводства и огородничества</td> </tr> <tr> <td>адрес</td> <td style="text-align: center;">Ярославская область, Тутаевский муниципальный район, Константиновское сельское поселение, п. Константиновский, з/у 12б</td> </tr> <tr> <td>кадастровый номер</td> <td style="text-align: center;">76:15:022302:1249</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	Для ведения гражданами садоводства и огородничества	адрес	Ярославская область, Тутаевский муниципальный район, Константиновское сельское поселение, п. Константиновский, з/у 12б	кадастровый номер	76:15:022302:1249	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	Для ведения гражданами садоводства и огородничества																				
	адрес	Ярославская область, Тутаевский муниципальный район, Константиновское сельское поселение, п. Константиновский, з/у 12б																				
	кадастровый номер	76:15:022302:1249																				
	дополнительные улучшения	Отсутствуют																				
	коммуникации, подведенные к участку	Отсутствуют																				
Доля в праве	100																					
<b>Дата оценки</b>	◆ 15.11.2023г.																					
<b>Результаты оценки, полученные при использовании:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ – доходного подхода: не применялся</li> <li>– сравнительного подхода: 118 000 руб.</li> <li>– затратного подхода: не применялся</li> </ul>																					



Согласование результатов	♦ Не требуется в связи с использованием только одного подхода к оценке
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки	♦ 118 000 руб. (сто восемнадцать тысяч)

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

**118 000 руб. (сто восемнадцать тысяч)**

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/konstantinovskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot._snt_dnp_19_69072140">https://www.avito.ru/konstantinovskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot._snt_dnp_19_69072140</a>	<a href="https://www.avito.ru/konstantinovskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_17_sot._snt_dnp_28993255_78">https://www.avito.ru/konstantinovskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_17_sot._snt_dnp_28993255_78</a>	<a href="https://www.avito.ru/konstantinovskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot._snt_dnp_290_1565726">https://www.avito.ru/konstantinovskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot._snt_dnp_290_1565726</a>
Цена продажи	руб.		380 000	500 000	450 000
Размер участка	кв. м.	400,00	1 200	1 700	1 200
Стоимость за сотку			317	294	375
Торг			предусмотрен	предусмотрен	предусмотрен
Корректировка на торг, %	%		-10,0	-10,0	-10,0
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		285,0	264,7	337,5
<b>Условия рынка (время предложения)</b>		Ноябрь 2023г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		285,0	264,7	337,5
<b>Вид права</b>		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		285,0	264,7	337,5
<b>Местоположение</b>		Ярославская область, Тутаевский муниципальный район, Константиновское сельское поселение, п. Константиновский, з/у 12б	Ярославская область, Тутаевский р-н, Константиновское сельское поселение	Ярославская область, Тутаевский р-н, Константиновское сельское поселение, рабочий пос. Константиновский	Ярославская область, Тутаевский р-н, Константиновское сельское поселение, пос. Фоминское
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		285,0	264,7	337,5
<b>Площадь участка</b>	кв. м.	400,00	1 200	1 700	1 200
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>		285,0	264,7	337,5
<b>Назначение участка</b>		Земли населенных пунктов. Для ведения гражданами садоводства и огородничества	Земли населенных пунктов. Для ведения гражданами садоводства и огородничества	Земли населенных пунктов. Для ведения гражданами садоводства и огородничества	Земли населенных пунктов. Для ведения гражданами садоводства и огородничества
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	руб./м <sup>2</sup>		285,0	264,7	337,5
<b>Выводы:</b>					
Стоимость объекта	руб./м <sup>2</sup>	<b>295,7</b>			
Стоимость объекта	руб.	<b>118 000</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 и 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» 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.

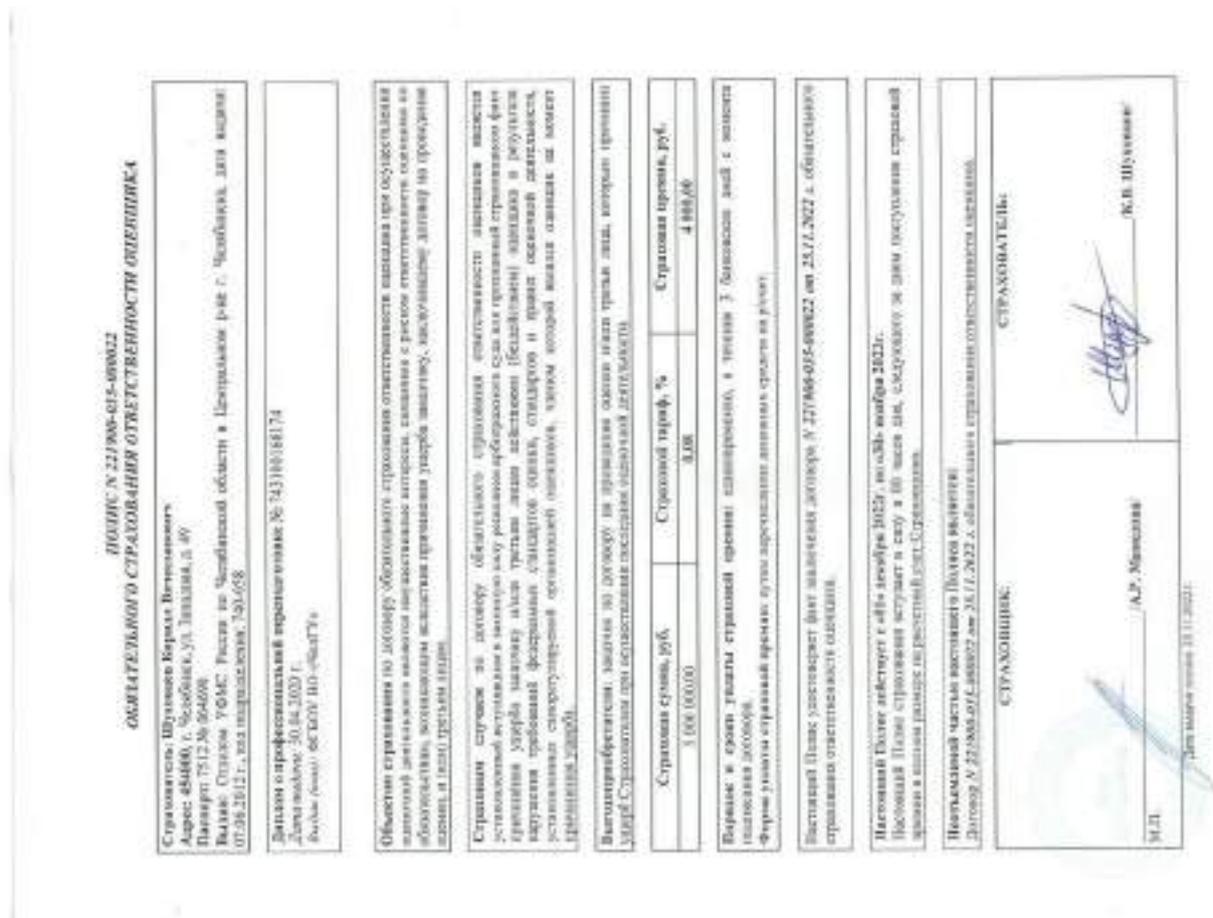
Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:  
 Договор N 231900-035-000020 от «12» сентября 2023 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

<p><b>СТРАХОВЩИК:</b></p>  <p align="right">/А.Р. Мамедова/</p>	<p><b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b></p>  <p align="right">/К.В. Шушопен/</p>
--	--

Дата выдачи полиса: «12» сентября 2023 г.



Диплом оценщика



Полис страхования ответственности оценщика



Свидетельство СРО оценщика



Квалификационный аттестат. Оценка недвижимости



Диплом эксперта-оценщика



Сертификат соответствия судебного эксперта

avito.ru/konstantinovskiy/zemelnye\_uchastki/uchastok\_12\_sot\_snt\_dnp\_1969072140

## Участок 12 сот. (СНТ, ДНП)

[Добавить в избранное](#)
[Сравнить](#)
[Добавить заметку](#)

### 380 000 Р

31 667 Р за сотку  
[или предложите свою цену](#)

**Кадастровый номер:**  
76:15:022306:60

**Категория земель:** Земли населенных пунктов  
 Для ведения личного подсобного хозяйства

**Земельный участок по адресу:**  
Ярославская область, р-н Тутаевский, п. Константиновский, ул. Осиновская

**Уточненная площадь:** 1 264 кв. м.

**Межевание:** Проведено

**Статус:** Учтенный

**Дата внесения в ЕГРН:** 29.12.2018

**Координаты:** 57.628558, 39.672908



8 910 971-64-92

Написать сообщение

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть продажа?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Светлана

Частное лицо  
 На Avito с ноября 2014

Обыкновенный пользователь

Подписаться на продавца

### Об участке

Площадь: 12 сот.

Расстояние до центра города: 3 км

avito.ru/konstantinovskiy/zemelnye\_uchastki/uchastok\_12\_sot\_snt\_dnp\_1969072140

### Расположение

Ярославская область, Тутаевский р-н, Константиновское сельское поселение

[Показать карту](#)

### 380 000 Р

31 667 Р за сотку  
[или предложите свою цену](#)

### Описание

Торг

8 910 971-64-92

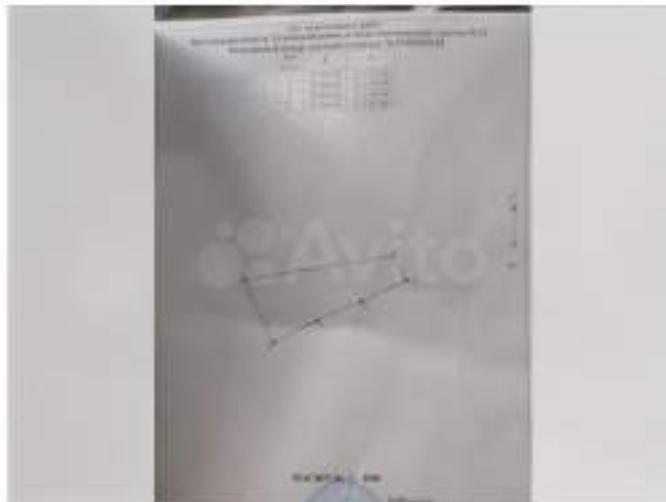
Написать сообщение

№ 1969072140 · 25 октября в 22:07 · 336 просмотров (+1 в избранном)

[Пожаловаться](#)

avito.ru/konstantinovskiy/zemelnye\_uchastki/uchastok\_17\_sot\_snt\_dnp\_2899325578

Добавить в избранное Сравнить Добавить закладки



**500 000 Р**

29 412 Р за сотку  
или предложите свою цену

8 915 960-38-15

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть варианты?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Дарья

Частное лицо  
На Avito с декабря 2020



2 обязательно показателя

Подписаться на продавца

### Об участке

Площадь: 17 сот.

### Расположение

Ярославская область, Тутаевский р-н, Константиновское сельское поселение, рабочий пос. Константиновский

Показать карту

### Описание

Продажа земельного участка 17сот. .

№ 2899325578 - 4 ноября 21:57 - 261 просмотр (+0 берлин)

Показывать

avito.ru/konstantinovskiy/zemelnye\_uchastki/uchastok\_12\_sot\_snt\_dnp\_2901565726

## Участок 12 сот. (СНТ, ДНП)

[Добавить в избранное](#) [Сравнить](#) [Добавить аватарку](#)



**450 000 Р**

57 500 Р за сотку  
[или предложить свою цену](#)

8 910 970-96-20

[Написать сообщение](#)

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Есть продать?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Москит

Частное лицо  
На Авито с января 2016

[Документы проверены](#)



[Объявления пользователя](#)

[Подписаться на продавца](#)

### Об участке

Площадь: 12 сот.

### Расположение

Ярославская область, Тутаевский р-н, Константиновское  
сельское поселение, пос. Фоменское

[Показать карту](#)

### Описание

Участок 12 соток

№ 2901565726 - 10 ноября в 23:41 - 199 просмотров (+0 отзывов)

[Пожаловаться](#)