



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.  
23.01.2024 г.

## Выписка из отчета № 0412230212\_1

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок, кадастровый номер: 55:05:070010:2,  
общая площадь: 112 000,00 кв.м, категория земель: Земли сельскохозяйственного  
назначения, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства,  
адрес: Омская область, Знаменский р-н, доля в праве: 100. Дата оценки: 23.01.2024 г.

### Общая информация

Заказчик	♦ Миронова Вероника Олеговна
Правообладатель	♦ Семёнов Юрий Викторович
Особенности проведения осмотра	♦ Осмотр не производился, фотоматериалы 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 28.09.2023 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 университет, квалификация – бакалавр.</li><li>• Диплом о профессиональной переподготовке 743100168174 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></ul>



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

Объект оценки	◆	Наименование параметра	Значение параметра
		<b>Земельный участок</b>	
		общая площадь, кв.м	112 000,0
		категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
		разрешенное использование	для ведения личного подсобного хозяйства
		адрес	Омская область, Знаменский р-н
		кадастровый номер	55:05:070010:2
		дополнительные улучшения	Отсутствуют
		коммуникации, подведенные к участку	Отсутствуют
		вид права	100,0
<b>Дата оценки</b>	◆	23.01.2024г.	
<b>Результаты оценки, полученные при использовании:</b>	◆	– доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 818 000,00 руб. – затратного подхода: не применялся	
<b>Согласование результатов</b>	◆	Не требуется в связи с использованием только одного подхода к оценке	
<b>Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки</b>	◆	818 000,00 руб. (восемьсот восемнадцать тысяч рублей)	



Таким образом, рыночная стоимость права собственности на объект оценки на 23.01.2024г., составляет:

**818 000,00 руб.**  
**(восемьсот восемнадцать тысяч рублей)**

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





## ООО «ЦЕНТР СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ»

### Приложение. Расчетная таблица.

<b>Показатели</b>	<b>Объект оценки</b>	<b>Аналог 1</b>	<b>Аналог 2</b>	<b>Аналог 3</b>
<i>Источник информации</i>		<a href="https://www.avito.ru/sherbakul/zemelnye_uchastki/uchastok_15_ga_snt_dnp_2684419756">https://www.avito.ru/sherbakul/zemelnye_uchastki/uchastok_15_ga_snt_dnp_2684419756</a>	<a href="https://www.avito.ru/omskaya_oblast_muromtsevo/zemelnye_uchastki/uchastok_11_ga_snt_dnp_3554344217">https://www.avito.ru/omskaya_oblast_muromtsevo/zemelnye_uchastki/uchastok_11_ga_snt_dnp_3554344217</a>	<a href="https://www.avito.ru/omsk/zemelnye_uchastki/uchastok_96_ga_snt_dnp_2594700245">https://www.avito.ru/omsk/zemelnye_uchastki/uchastok_96_ga_snt_dnp_2594700245</a>
Стоимость кв.м		1 500 000	1 100 000	1 000 000
Общая площадь, кв.м	112 000,0	150 000,00	110 000	96 000
Стоимость, руб./кв.м		10,00	10,00	10,42
Адрес	Омская область, Знаменский р-н	Омская область, Шербакульский р-н, Кутузовское сельское поселение, с. Кутузовка	Омская обл., Муромцевский р-н, д. Окунево	Омская область, Омский р-н, с. Петровка
Поправочный коэффициент на местоположение		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		10,00	10,00	10,42
Дата действия цены	23.01.2024г.	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Поправочный коэффициент на условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки)		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		10,00	10,00	10,42
Поправочный коэффициент на условия рынка (скидки к ценам предложений)		0,72	0,72	0,72
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		7,20	7,20	7,50
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	<i>Оплата немедленно и в полном объеме</i>	<i>Оплата немедленно и в полном объеме</i>	<i>Оплата немедленно и в полном объеме</i>	<i>Оплата немедленно и в полном объеме</i>
Поправочный коэффициент на условия финансирования		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		7,20	7,20	7,50
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Собственность без ограничений и обременений права	Собственность без ограничений и обременений права	Собственность без ограничений и обременений права	Собственность без ограничений и обременений права
Поправочный коэффициент на передаваемые имущественные права		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		7,20	7,20	7,50
Общая площадь, кв.м	112 000,0	150 000,0	110 000,0	96 000,0
Поправочный коэффициент на масштаб		1	1	1
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		7,20	7,20	7,50
Назначение участка	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Поправочный коэффициент на назначение участка		1,00	1,00	1,00



Приложение. Расчетная таблица.

<b>Показатели</b>	<b>Объект оценки</b>	<b>Аналог 1</b>	<b>Аналог 2</b>	<b>Аналог 3</b>
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		7,20	7,20	7,50
Вид разрешенного использования	для ведения личного подсобного хозяйства	для ведения личного подсобного хозяйства	для ведения личного подсобного хозяйства	для ведения личного подсобного хозяйства
Поправочный коэффициент на назначение участка		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		7,20	7,20	7,50
Наличие коммуникаций	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Поправочный коэффициент на наличие коммуникаций		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		7,20	7,20	7,50
Дополнительные улучшения	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Поправочный коэффициент на дополнительные улучшения		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		7,20	7,20	7,50
<i>Кол-во внесенных корректировок</i>		1	1	1
Весовые коэффициенты		1/3	1/3	1/3
Значение, рублей		2,40	2,40	2,50
<b>Скорректированная стоимость земельного участка, руб./кв.м</b>	<b>7,30</b>			
<b>Рыночная стоимость земельного участка, руб. (округл.)</b>	<b>818 000</b>			



Фотографии





## Копии используемой информации

https://www.avito.ru/sherbakul/zemelnye\_uchastki/uchastok\_15\_ga\_snt\_dnp\_2684419756

Главная > Земельные участки > Култы > Сельскохозяйственный (СНТ, ДНП)

### Участок 15 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить записку

**1 500 000 Р**  
1 000 Р за сутки или предложите свою цену

8 934 335-39-45

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ваш продавец? | Торг уместен? | Когда можно посмотреть?

ЛАН  
Частное ИЖС  
На Avito с октября 2022  
Оценить | Выйти СД

48 объявлений по запросу  
Подписаться на продавца

#### Об участке

Площадь: 1500 сот. | Расстояние до центра города: 20 км

#### Расположение

Омская обл., Шербакульский р-н, Кулузовское сельское поселение, с. Кулузовка [Показать карту](#)

#### Описание

Продам земельный участок 15 гектар.  
Вид права: собственность  
Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения - для ведения личного подсобного хозяйства. Площадь: 150000 кв.м.  
Адрес (местоположение):  
Россия, Омская Обл., Шербакульский район, в границах Кулузовского сельского поселения  
В Профиле много всего!

15 265 500 руб. | Расст. до центра города: 20 км | [Показать карту](#)



https://www.avito.ru/omskaya\_oblast\_muromtsevo/zemelnye\_uchastki/uchastok\_11\_ga\_snt\_dnp\_3554344217

**Avito** 123 Все категории Поиск по объявлениям

Земельные участки > Участки > Сельскохозяйственные (СНТ, ДНП)

### Участок 11 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить записку

**1 100 000 Р**  
1 000 Р за записку или предложение о снижении цены

8 913 621-29-00

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продать? Торг участком? Когда можно посмотреть?

Ирина Сидорова  
Частное лицо  
На Avito с октября 2022

Подписаться на продавца

#### Об участке

Площадь: 1100 сот. Расстояние до центра города: 22 км

#### Расположение

Омская обл., Муромцевский р-н, д. Окунево [Показать карту](#)

#### Описание

Земельный участок 11 гектар

ИД: 3554344217 | 9 января в 11:43 | 314 просмотров (+0 человек) [Пожаловаться](#)





https://www.avito.ru/omsk/zemelnye\_uchastki/uchastok\_96\_ga\_snt\_dnp\_2594700245

Для бизнеса Авто Pro Карьера в Авто Поиск Каталог Поиск

Мои объявления

Avito

Все категории

Поиск по объявлениям

Главная > Земельные участки > Купить > Сельскохозяйственная СНТ, ДНП

## Участок 9,6 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заветку



1 000 000 Р

1 042 Р за сотку  
или [проектировать объект](#)

8 934 334-50-71

Написать сообщение

Специал. предложение

Спросите у продавца

Здравствуйте

Есть вопросы? Подать участие?

Когда можно посмотреть?

Пользователь

Частное лицо

На Avito с мая 2019

Завершено 82 объявления

Документы проверены

Эквивалент: 6,25 млн руб.



1 объявление пользователем

Подписаться на продавца

### Об участке

Площадь: 960 сот.

Расстояние до центра города: 32 км

### Расположение

Омская обл., Омский р-н, с. Петровка

[Показать карту](#)

### Описание

Земельный участок 9,6 Га, расположен по Мурошицкому тракту.  
Электричество вдоль участка, асфальтированная дорога до участка.

ИД: 2594700245, 10 января 18:44 - 5:42 просмотра (+10 страниц)

[Повторить](#)



Документы оценщика









РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

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

**ДИПЛОМ**

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

**372418025258**

Документ о квалификации

Регистрационный номер  
133-2023

Горька  
Иваново

Дата выдачи  
26 июня 2023 года

Настоящим дипломом свидетельствуется о том, что

**Шуховцев  
Кирилл Вячеславович**

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

прошел(а) профессиональную подготовку в

**"ОТКРЫТОЙ АКАДЕМИИ  
ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ"**  
по дополнительной профессиональной программе

Судебная оценочная экспертиза

Решением от

**26 июня 2023 г.**

дипломом подтверждает присвоение квалификации  
эксперт-оценщик

и дает право на ведение нового вида профессиональной  
деятельности в области

оценочной экспертизы







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)





## 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.

АО «ФЭЦЭ» - Москва 2021 г. - № 18/2021



**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 третья 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. /А.Р. Мамедова/	 /К.В. Шуховцев/

Дата выдачи полиса: 22 ноября 2023 г.





**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:** 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.

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

Дата выдачи полиса: «12» сентября 2023 г.