



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.  
12.04.2024 г.

## Выписка из отчета №1204241614

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок: адрес: Ростовская область, Матвеево-Курганский район, к востоку от с. Григорьевка, общая площадь: 5100 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства, кадастровый номер: 61:21:0600015:1004.

Дата оценки: 12.04.2024 г.

### Общая информация

Заказчик	◆ Кудашева Елизавета Владимировна
Правообладатель	◆ Шевченко Василий Павлович
Особенности проведения осмотра	◆ Осмотр не производился, фотоматериалы не предоставлены. Для оценки принято типичное состояние объекта оценки.
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>• 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>• Высшее техническое образование, окончил Челябинскую</li></ul>



	<p>государственную агроинженерную академию, квалификация – инженер.</p> <ul style="list-style-type: none"> <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> <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>	♦	<b>Наименование параметра</b>	<b>Значение параметра</b>
		<b>Земельный участок</b>	
		адрес	Ростовская область, Матвеево-Курганский район, к востоку от с. Григорьевка
		общая площадь	5100 кв.м
		категория земель	земли сельскохозяйственного назначения
		разрешенное использование	Для ведения личного подсобного хозяйства
		кадастровый номер	61:21:0600015:1004
<b>Дата оценки</b>	♦	12.04.2024 г.	
<b>Результаты оценки, полученные при использовании:</b>	♦	– доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 133 161,00 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>	♦	<b>133 161,00 руб. (сто тридцать три тысячи сто шестьдесят один рубль ноль копеек)</b>	



Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 12.04.2024 г. составляет:

**133 161,00 руб.**

**(сто тридцать три тысячи сто шестьдесят один рубль ноль копеек)**

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





## Приложение. Расчетная таблица.

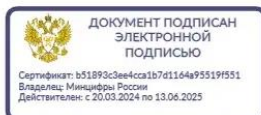
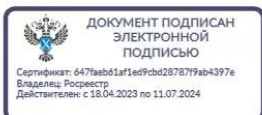
Земельный участок				
Описание объекта оценки	Земельный участок: адрес: Ростовская область, Матвеево-Курганский район, к востоку от с. Григорьевка, общая площадь: 5100 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства, кадастровый номер: 61:21:0600015:1004.			
Параметры и корректировки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Информация о предложениях объектов-аналогов				
Дата предложения	Дата оценки: 12.04.2024 г.	22.03.2024 г.	05.04.2024 г.	05.04.2024 г.
Ссылка на объявление:		<a href="https://www.avito.ru/kuybyshevo/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_snt_dnp_3651870985">https://www.avito.ru/kuybyshevo/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_snt_dnp_3651870985</a>	<a href="https://www.avito.ru/chaltyr/zemelnye_uchastki/uchastok_24_sot_snt_dnp_4075965419">https://www.avito.ru/chaltyr/zemelnye_uchastki/uchastok_24_sot_snt_dnp_4075965419</a>	<a href="https://www.avito.ru/matveev-kurgan/zemelnye_uchastki/uchastok_16_ga_snt_dnp_3560232119">https://www.avito.ru/matveev-kurgan/zemelnye_uchastki/uchastok_16_ga_snt_dnp_3560232119</a>
Цена предложения, руб.:		150 000,00	135 000,00	207 532,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
Параметр: адрес	Ростовская область, Матвеево-Курганский район, к востоку от с. Григорьевка	Ростовская обл., Куйбышевский р-н, Кринично-Лугское сельское поселение	Ростовская обл., Мясниковский р-н, Краснокрымское сельское поселение, с. Султан-Салы	Ростовская обл., Родионово-Несветайский р-н, Большекрепинское сельское поселение
Параметр: общая площадь, кв.м	5100	10000	2400	16000
Параметр: категория земель	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения
Параметр: разрешенное использование	Для ведения личного подсобного хозяйства	Для ведения личного подсобного хозяйства	Для ведения личного подсобного хозяйства	Для ведения личного подсобного хозяйства
Корректировки				
Корректировка на уторговывание, %:		7,00	7,00	7,00
Цена после уторговывания, руб.:		139 500,00	125 550,00	193 004,76
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	5100	10000	2400	16000
Цена за удельную единицу, руб.:		13,95	52,31	12,06
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:				26,11
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:				133 161,00
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:				26,11



Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	61:21:0600015:1004

## Сведения об основных характеристиках объекта

Номер кадастрового квартала	61:21:0600015
Дата присвоения кадастрового номера	10.12.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер	Данные отсутствуют
Местоположение	Ростовская область, Матвеево-Курганский район, к востоку от с. Григорьевка
Площадь, м <sup>2</sup>	5100, Уточненная площадь, погрешность 625.0
Категория земель, к которой отнесен земельный участок	Земли сельскохозяйственного назначения
Кадастровая стоимость, руб	72420
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	Данные отсутствуют
Виды разрешенного использования	Для ведения личного подсобного хозяйства
Статус записи об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Кадастровые номера расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости	Данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженерере	Пиксаева Виктория Викторовна
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков	Данные отсутствуют
Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения	Данные отсутствуют
Особые отметки	Данные отсутствуют
Получатель выписки	Шевченко Василий Павлович



Лист 1 из 2

Данные актуальны на 04.04.2024

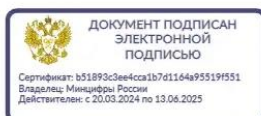
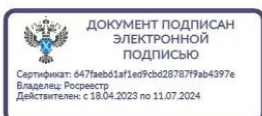
## Онлайн-выписка земельный участок

Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	61:21:0600015:1004

## Сведения о зарегистрированных правах

Сведения о правах	<p>Правообладатель (правообладатели): Шевченко Василий Павлович, 28.09.1954, РОССИЯ, СНИЛС 037-291-154 50, Паспорт гражданина Российской Федерации 60 03 823805 выдан 25.03.2003 ОВД Матвеево-Курганского района Ростовской области</p> <p>Вид, номер и дата государственной регистрации права: Собственность, 61-61/025-61/025/002/2015-208/1, 02.02.2015</p> <p>Документы-основания: Постановление 109 14.11.2014, Свидетельство о праве собственности на землю от 08.10.1992 года (дубликат) 46 28.10.2014</p> <p>Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права: Право на недвижимость действующее</p> <p>Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: Данные отсутствуют</p> <p>Заявленные в судебном порядке права требования: Данные отсутствуют</p> <p>Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: Данные отсутствуют</p> <p>Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: Данные отсутствуют</p>
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Не зарегистрировано

Сведения из Росреестра, предоставленные из ЕГРН для формирования документа, заверены электронной подписью Росреестра. Сам документ заверен электронной подписью Минцифры. Пересылайте документ только с файлом подписи Минцифры в формате sig. Иначе он потеряет юридическую силу



Лист 2 из 2

Данные актуальны на 04.04.2024

## Онлайн-выписка земельный участок





## Участок 100 сот. (СНТ, ДНП)

150 000 ₽

1 500 ₽ за сотку



8 988 575-16-23

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Евгений

Частное лицо

На Авито с сентября 2013

Завершено 27 объявлений



3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

### Об участке

Площадь: 100 сот.

Расстояние до центра города: 13 км

### Расположение

Ростовская обл., Куйбышевский р-н, Кринично-Лугское сельское поселение

[Показать карту](#)

### Описание

Продам участок земли для ведение личного подсобного хозяйства. 1га

№ 3651870985 · 22 марта в 12:59 · 438 просмотров (+2 сегодня)

[Пожаловаться](#)



## Участок 24 сот. (СНТ, ДНП)

135 000 ₽

5 625 ₽ за сотку



8 977 088-12-66

Написать сообщение

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Александр

Частное лицо

На Авито с августа 2022

No

Подписаться на продавца

### Об участке

Площадь: 24 сот.

Расстояние до центра города: 10 км

### Расположение

Ростовская обл., Мясниковский р-н, Краснокрымское сельское поселение, с. Султан-Салы

Показать карту

### Описание

Продаю 2 земельных участка по ул. Первомайской, земля сельхозназначения.

135т за сотку, реальному покупателю торг

61-25-0600401:12371

61-25-0600401:12361

№ 4075965419 · 5 апреля в 00:36 · 152 просмотра (+6 сегодня)

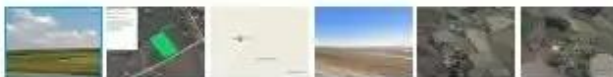
Пожаловаться



## Участок 1,6 га (СНТ, ДНП)

207 532 ₽

1 297 ₽ за сотку



8 909 939-48-81

Написать сообщение

Отвечает около часа

### Спросите у продавца

Здравствуй!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

REALTY PRO  
АГЕНТСТВО  
На Авито с июля 2012



Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Дмитрий

### Об участке

Площадь: 160 сот.

Расстояние до центра города: 28 км

### Расположение

Ростовская обл., Родионово-Несветайский р-н,  
Большекрепинское сельское поселение

[Показать карту](#)

### Описание

Предлагается к продаже земельный участок сельскохозяйственного назначения, общей площадью 1,6 га, расположенный в селе Каршенно-Анненка Ростовской области.

- Участок ровный правильной прямоугольной формы.
- Состав почвы - чернозём
- Близость к асфальтированной дороге обеспечивает простой доступ к участку.
- Возможность подключения к электросети.
- Расположение в экологически чистом районе Ростовской области.

**Звоните, профессиональный менеджер ответит на все Ваши вопросы!**

№ 3560232119 · 5 апреля в 11:54 · 426 просмотров (+2 сегодня)

[Пожаловаться](#)





**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 третья 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>М.П. _____          /А.Р. Маведова/</p>	<p><b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b></p>  <p>М.П. _____          /К.В. Шухошев/</p>
--	--

дата вступления в силу: «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 231900-035-000025  
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

Страхователь: Шушовцев Кирилл Вячеславович  
Адрес: 454000, г. Челябинск, ул. Звонкая, 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 (всех): 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 оценщика является наступивший вступившим в законную силу решением арбитражного суда или провинный страховщиком факт причинения ущерба заказчику или третьим лицам добровольным (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.	5 000 000,00	Страховой тариф, %	0,08	Страховая премия, руб.	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.

Настоящей частью настоящего Полиса является:  
Договор N 231900-035-000025 от 22.11.2023 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

СТРАХОВЩИК:  М.Н. Достоевский /А.Р. Мамедов/	СТРАХОВАТЕЛЬ:  К.В. Шушовцев/
---	--

Дата выдачи документа: 22 ноября 2023 г.

Полис страхования ответственности оценщика

