



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.  
25.01.2024 г.

## Выписка из отчета №2501241940

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок, кадастровый номер: 36:28:8320000:87,  
общая площадь: 800,0 кв.м, категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения,  
разрешенное использование: Для ведения гражданами садоводства и огородничества,  
адрес: Воронежская область, р-н Семилукский, садоводческое некоммерческое  
товарищество «Восход-2», ул 4-я Огородная, уч №133, доля: 100

Дата оценки: 25.01.2024г.

### Общая информация

Заказчик	♦ Шелестов Дмитрий Юрьевич
Правообладатель	♦ Гавриков Александр Андреевич
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>• 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</li></ul>



	<p>5 000 000 рублей.</p> <ul style="list-style-type: none"> <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> <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;">800,0</td> </tr> <tr> <td>категория земель</td> <td>Земли сельскохозяйственного назначения</td> </tr> <tr> <td>разрешенное использование</td> <td>Для ведения гражданами садоводства и огородничества</td> </tr> <tr> <td>адрес</td> <td>Воронежская область, р-н Семилукский, садоводческое некоммерческое товарищество «Восход-2», ул 4-я Огородная, уч №133</td> </tr> <tr> <td>кадастровый номер</td> <td style="text-align: center;">36:28:8320000:87</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	800,0	категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	разрешенное использование	Для ведения гражданами садоводства и огородничества	адрес	Воронежская область, р-н Семилукский, садоводческое некоммерческое товарищество «Восход-2», ул 4-я Огородная, уч №133	кадастровый номер	36:28:8320000:87	дополнительные улучшения	Отсутствуют	коммуникации, подведенные к участку	Отсутствуют	Доля в праве	100
	Наименование параметра	Значение параметра																				
	<b>Земельный участок</b>																					
	общая площадь, кв.м	800,0																				
	категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения																				
	разрешенное использование	Для ведения гражданами садоводства и огородничества																				
	адрес	Воронежская область, р-н Семилукский, садоводческое некоммерческое товарищество «Восход-2», ул 4-я Огородная, уч №133																				
	кадастровый номер	36:28:8320000:87																				
	дополнительные улучшения	Отсутствуют																				
	коммуникации, подведенные к участку	Отсутствуют																				
Доля в праве	100																					
<b>Дата оценки</b>	◆ 24.01.2024г.																					



Результаты оценки, полученные при использовании:	♦ – доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 159 000 руб. – затратного подхода: не применялся
Согласование результатов	♦ Не требуется в связи с использованием только одного подхода к оценке
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки	♦ 159 000 руб. (сто пятьдесят девять тысяч)

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

**159 000 руб. (сто пятьдесят девять тысяч)**

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович



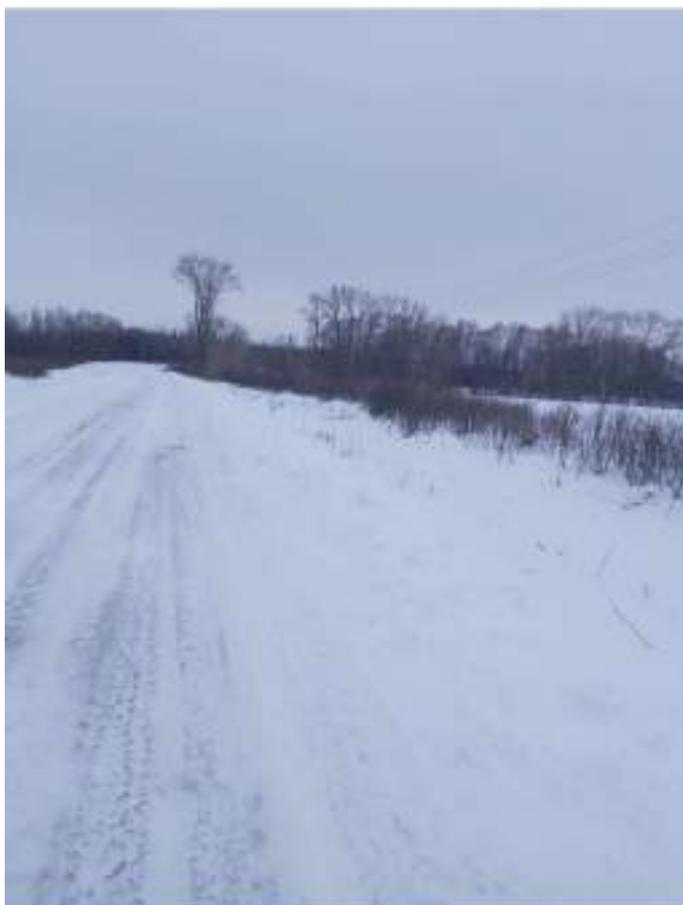


## Приложение. Расчетная таблица.

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый участок	Объекты сравнения		
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации			<a href="https://www.avito.ru/semiluki/zemelnye_uchastki/uchastok_10_s_ot_snt_dnp_1186066970">https://www.avito.ru/semiluki/zemelnye_uchastki/uchastok_10_s_ot_snt_dnp_1186066970</a>	<a href="https://www.avito.ru/semiluki/zemelnye_uchastki/uchastok_9_s_ot_snt_dnp_2899509641">https://www.avito.ru/semiluki/zemelnye_uchastki/uchastok_9_s_ot_snt_dnp_2899509641</a>	<a href="https://www.avito.ru/semiluki/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot_sn_t_dnp_1943134242">https://www.avito.ru/semiluki/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot_sn_t_dnp_1943134242</a>
Цена продажи	руб.		250 000	200 000	150 000
Размер участка	кв. м.	800,00	1 000	900	800
Стоимость за сотку			250	222	188
Торг			предусмотрен	предусмотрен	предусмотрен
Корректировка на торг, %	%		-9,9	-9,9	-9,9
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		225,3	200,2	168,9
<b>Условия рынка (время предложения)</b>		Январь 2024г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		225,3	200,2	168,9
<b>Вид права</b>		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		225,3	200,2	168,9
<b>Местоположение</b>		Воронежская область, р-н Семилукский, садоводческое некоммерческое товарищество "Восход-2", ул 4-я Огородная, уч №133	Воронежская обл., Семилукский р-н, Латненское сельское поселение	Воронежская обл., Семилукский р-н, СНТ Зорька	Воронежская обл., Семилукский р-н, СНТ Восход-2, 4-я Огородная линия
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		225,3	200,2	168,9
<b>Площадь участка</b>	кв. м.	800,00	1 000	900	800
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		225,3	200,2	168,9



Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый участок	Объекты сравнения		
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
<b>Назначение участка</b>		Земли сельскохозяйственного назначения. Для ведения гражданами садоводства и огородничества	Земли сельскохозяйственного назначения. Для ведения гражданами садоводства и огородничества	Земли сельскохозяйственного назначения. Для ведения гражданами садоводства и огородничества	Земли сельскохозяйственного назначения. Для ведения гражданами садоводства и огородничества
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	руб./м <sup>2</sup>		225,3	200,2	168,9
<b>Выводы:</b>					
Стоимость объекта	руб./м <sup>2</sup>	<b>198,1</b>			
Стоимость объекта	руб.	<b>159 000</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 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 (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 признанным страховщиком факт причинения ущерба заказчику и/или третьим лицам действительным (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.



Свидетельство СРО оценщика



Квалификационный аттестат. Оценка недвижимости



Диплом эксперта-оценщика



Сертификат соответствия судебного эксперта

avito.ru/semiluki/zemelnye\_uchastki/uchastok\_10\_sot\_snt\_dnp\_1186066970

## Участок 10 сот. (СНТ, ДНП)

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



### 250 000 Р

25 000 Р за сотку  
или предложите свою цену

8 958 792-08-20

Написать сообщение  
Отвечет за несколько часов

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть продать?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Татьяна

Частное лицо  
На Avito с октября 2014

Звонки: -211 кг 000

13 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

### Об участке

Площадь: 10 сот.

Расстояние до центра города: 6 км

### Расположение

Воронежская обл., Семилукский р-н, Латненское сельское поселение

Показать карту

avito.ru/semiluki/zemelnye\_uchastki/uchastok\_10\_sot\_snt\_dnp\_1186066970

### Расположение

Воронежская обл., Семилукский р-н, Латненское сельское поселение

Показать карту

### 250 000 Р

25 000 Р за сотку  
или предложите свою цену

8 958 792-08-20

Написать сообщение  
Отвечет за несколько часов

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

### Описание

Продам ровный участок 10 соток «зеленкой» (земля с/х назначения) в Семилукском районе, СНТ «Локомотив», с. Латное. Ровный, не угловой, без обременения, без долгов. Транспортное сообщение - маршрутка 1А, автобус 303 дизель ст. 226 км. В шаговой доступности школа, магазины, церковь, река Ведуга и родник. Межевание проведено, узаконено в Росреестре. Есть возможность подключения электричества от села и газа. Строений нет. Торг

№ 1186066970 - в январе в 22:11 - 2627 просмотров (+1 сегодня)

Пожаловаться

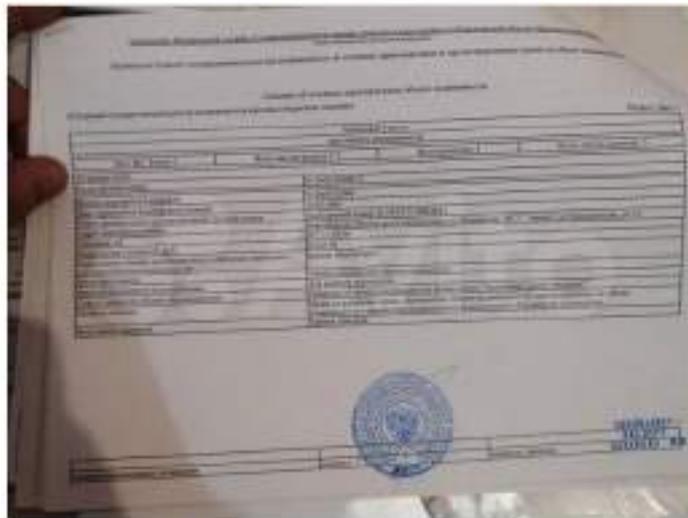
avito.ru/semiluki/zemelnye\_uchastki/uchastok\_9\_sot\_snt\_dnp\_2899509641

## Участок 9 сот. (СНТ, ДНП)

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

**200 000 ₽**

22 222 ₽ за сотку  
или предложить свою цену



8 910 283-92-02

Написать сообщение

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продайте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

дмитрий

Частное лицо  
На Авито с мая 2016

D

Забывали пароль/логин

Подписаться на продавца

### Об участке

Площадь: 9 сот.

Расстояние до центра города: 6 км

### Расположение

Воронежская обл., Семилукский р-н, СНТ Зорька

Показать карту

avito.ru/semiluki/zemelnye\_uchastki/uchastok\_9\_sot\_snt\_dnp\_2899509641

### Расположение

Воронежская обл., Семилукский р-н, СНТ Зорька

Показать карту

**200 000 ₽**

22 222 ₽ за сотку  
или предложить свою цену

### Описание

Продам ровный участок в хорошем месте, асфальт практически до участка, участок без кустов и деревьев торг

8 910 283-92-02

Написать сообщение

№ 2899509641 - в новарке 21.05.2020, 628 просмотров (+9 за сутки)

Получить уведомление

avito.ru/semiluki/zemelnye\_uchastki/uchastok\_8\_sot\_snt\_dnp\_1943134242

## Участок 8 сот. (СНТ, ДНП)

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



**150 000 Р**

18 750 Р за сотку  
или предложите свою цену

8 919 231-37-31

Написать сообщение

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть продать?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Александр

Частное лицо  
На Avito с февраля 2012  
Экослед -430 кг СО<sub>2</sub>



Б объявлений пользователем

Подписаться на продавца

### Об участке

Площадь - 8 сот.

Расстояние до центра города - 7 км

### Расположение

Воронежская обл., Семилукский р-н, СНТ Восход-2, 4-я  
Огородная линия

Показать карту\*

avito.ru/semiluki/zemelnye\_uchastki/uchastok\_8\_sot\_snt\_dnp\_1943134242

### Расположение

Воронежская обл., Семилукский р-н, СНТ Восход-2, 4-я  
Огородная линия

Показать карту\*

**150 000 Р**

18 750 Р за сотку  
или предложите свою цену

### Описание

Продам участок 8 соток, СНТ Восход-2 (хутор Тонильное). Рядом пруд, река.  
Документы готовы к сделке.

8 919 231-37-31

Написать сообщение

№ 1943134242 - 23 января в 15:30 - 1159 просмотров (+0 в избранном)

Пожаловаться