



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.  
05.12.2023 г.

## Выписка из отчета №0512230281

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок: адрес: Томская область, р-н Томский, окр. бнп Ст. Лоскутово, с.т. "Актер", уч. № 3, общая площадь: 600 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для садоводства, кадастровый номер: 70:14:0349001:24.  
Дата оценки: 05.12.2023 г.

### Общая информация

Заказчик	♦ Миронова Вероника Олеговна
Правообладатель	♦ Кирьянова Татьяна Александровна
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 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	Томская область, р-н Томский, окр. бнп Ст. Лоскутово, с.т. "Актер", уч. № 3
		общая площадь	600 кв.м
		категория земель	земли сельскохозяйственного назначения
		разрешенное использование	Для садоводства
		кадастровый номер	70:14:0349001:24
<b>Дата оценки</b>	◆	05.12.2023 г.	
<b>Результаты оценки, полученные при использовании:</b>	◆	– доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 120 264,00 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>120 264,00 руб. (сто двадцать тысяч двести шестьдесят четыре рубля ноль копеек)</b>	



Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 05.12.2023 г. составляет:

**120 264,00 руб.**

**(сто двадцать тысяч двести шестьдесят четыре рубля ноль копеек)**

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





## Приложение. Расчетная таблица.

Земельный участок				
Описание объекта оценки	Земельный участок: адрес: Томская область, р-н Томский, окр. бнп Ст. Лоскутово, с.т. "Актер", уч. № 3, общая площадь: 600 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для садоводства, кадастровый номер: 70:14:0349001:24.			
Параметры и корректировки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Информация о предложениях объектов-аналогов				
Дата предложения	Дата оценки: 05.12.2023 г.	23.11.2023 г.	20.11.2023 г.	06.11.2023 г.
Ссылка на объявление:		<a href="https://www.avito.ru/loskutovo/zemelnye_uchastki/uchastok_4_sot._snt_dnp_2520126334">https://www.avito.ru/loskutovo/zemelnye_uchastki/uchastok_4_sot._snt_dnp_2520126334</a>	<a href="https://www.avito.ru/loskutovo/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._snt_dnp_2167910466">https://www.avito.ru/loskutovo/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._snt_dnp_2167910466</a>	<a href="https://www.avito.ru/bogashevo/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._snt_dnp_2538499695">https://www.avito.ru/bogashevo/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._snt_dnp_2538499695</a>
Цена предложения, руб.:		80 000,00	140 000,00	150 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
Параметр: адрес	Томская область, р-н Томский, окр. бнп Ст. Лоскутово, с.т. "Актер", уч. № 3	Томская область, г.о. Томск, д. Лоскутово	Томская область, г.о. Томск, д. Лоскутово	Томская область, Томский р-н, Богашёвское сельское поселение, садоводческое некоммерческое товарищество Нива
Параметр: общая площадь, кв.м	600	400	600	600
Параметр: категория земель	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения
Параметр: разрешенное использование	Для садоводства	-	-	-
Корректировки				
Корректировка на уторговывание, %:		12,00	12,00	12,00
Цена после уторговывания, руб.:		70 400,00	123 200,00	132 000,00
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	600	400	600	600
Цена за удельную единицу, руб.:		176,00	205,33	220,00
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:				200,44
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:				120 264,00
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:				200,44



**Фото №1.**



**Фото №2.**



**Фото №3.**



**Фото №4.**



**Фото №5.**



**Фото №6.**



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости

Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Томской области  
полное наименование органа регистрации прав

27.12.2022г.

№ КУВИ-001/2022-228944810

На основании запроса от 23.12.2022, поступившего на рассмотрение 23.12.2022, сообщаем, что правообладателю Кирьянова Татьяна Александровна; дата рождения: 05.09.1953; Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 69 03 № 967920 от 05.05.2004 выдан: Отделом внутренних дел Кировского района города Томска; СНИЛС: 077-430-522 64; адрес места жительства или места пребывания: 634034, Томская область, г. Томск, пер. Промышленный, д. 9, кв. 523., в период с 22.12.2019 по 27.12.2022 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1	1.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	70:21:0200023:1769
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Местоположение:	Томская область, г. Томск, пер. Промышленный, д. 9, кв. 523
		Площадь:	25,3
	1.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	07.03.2013
		номер государственной регистрации:	70-70-01/029/2013-325
		основание государственной регистрации:	Договор передачи, выдан 13.02.2013, зарегистрирован Администрацией Кировского района г. Томска
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	1.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
2	2.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	70:14:0349001:24
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Для садоводства
		Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Томская область, р-н Томский, окр. бпг Ст. Лоскутово, с.т. "Актер", уч. № 3.
		Площадь:	600


полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 6437512740043385310920028139838006368 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Возникновение с 17.05.2022 по 30.08.2025			

Г. ТОМСКА



	2.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	27.06.2016
		номер государственной регистрации:	70-70/001-70/001/076/2016-599/2
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, выдан 14.06.2016
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	2.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
3	3.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	70:14:0349001:13
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Для садоводства
		Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Томская область, р-н Томский, окр. бпн Ст. Лоскутово, с.т. "Ахтер", уч. № 2.
	Площадь:	600	
	3.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	27.06.2016
		номер государственной регистрации:	70-70/001-70/001/076/2016-597/2
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, выдан 14.06.2016
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	3.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
4		Получатель выписки	Кириянова Татьяна Александровна

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории субъектов(а) Российской Федерации, указанных(ого) Вами в запросе. Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации

полное наименование должности ОТКУ «ЮМЭ» г. Томск	 Сертификат: 64575127460438331020928139839106360 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	



**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 30301810109000000964  
 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» сентябрь 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. Мамедова/</p>	<p><b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b></p>  <p>М.П. _____          /К.В. Шушопин/</p>
--	--

Дата: 29.09.2023 г. номер: «12» сентября 2023 г.





Диплом оценщика



Свидетельство СРО оценщика



Квалификационный аттестат. Оценка недвижимости



Квалификационный аттестат. Оценка движимого имущества



Диплом эксперта-оценщика



Диплом эксперта-техника



Сертификат соответствия судебного эксперта



Сертификат соответствия судебного эксперта



**ПОЛИС № 22188-015-00021**  
**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

Страхователь: Шустов Евгений Викторович  
Адрес: 474008, г. Челябинск, ул. Зоицын д. 98  
Паспорт: 75-02-0010000  
Выдан: Отделом УФМС России по Челябинской области в Центральном рай. г. Челябинск, дата выдачи: 07.06.2017 г., код подразделения: 76-0019

Лицензия о профессиональной деятельности № 741.01.01.0174  
Дата выдачи: 30.01.2020 г.  
Выдан: ООО «СЭЭЮ» Юр. Юр. Юр.

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности является имущество клиента, включая с учетом ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие оценок ущерба имущества, возникшему в результате проведения оценки, в том числе ущерб жизни.

Страхователь несет ответственность за соблюдение обязательного страхования ответственности оценщиком, включая уплату страховой премии и возмещение оценщиком ущерба (включая расходы на проведение экспертизы) в результате наступления страхового случая, а также за соблюдение условий договора страхования и правил страхования, установленных действующим законодательством Российской Федерации, действующими в области оценочной деятельности, установленными законодательством Российской Федерации, включая законодательство, касающееся страхования, законодательство о защите прав потребителей.

Выплата возмещения производится по договору по происшествии ущерба жизни клиента или, в том числе, в результате ущерба. Страхователь несет ответственность за соблюдение условий страхования ответственности оценщика.

Страховая сумма, руб.	Страховой тариф, %	Страховая премия, руб.
1 000 000,00	0,25	4 000,00

Нарядом и сроки уплаты страховой премии: Ежемесячно, начиная с даты вступления в силу настоящего договора.

Форма уплаты страховой премии: Наличными денежными средствами в рублях.

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора № 22188-015-00021 от 22.12.2021 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

Настоящий Полис действует с 01 декабря 2021 г. по 30 ноября 2024 г.  
Настоящий Полис страхования действует в силу в 00 часов 00 минут 00 секунд по времени в момент наступления страхового случая в границах действия настоящего Договора.

Настоящий Полис действителен в соответствии с условиями договора № 22188-015-00021 от 22.12.2021 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

СТРАХОВЩИК	СТРАХОВАТЕЛЬ
 И.П. Шустов Директор ООО «СЭЭЮ»	 Е.В. Шустов

Полис страхования ответственности оценщика



### Участок 4 сот. (СНТ, ДНП)

Добавить анимацию | Добавить видео



Добавить фото | Добавить видео | СНТ ДНП | СНТ ДНП

#### Об участке

Площадь: 4 сот.

Расположен на земельном участке 740

#### Расположение

Томская область, г.г. Томск, д. Покровский, ул. Карповой

Посмотреть карту

#### Описание

Продан участок Мухомов под строительство собственного дома/дачи в Покровском. Земля в собственности. Это хорошая земля! Чистая и легкая. Расположен рядом с авто

№ 2021/01046, 20 ноября 2021, 800 просмотров | 1 сообщение

Положение объявления -

Строительство домов и коттеджей -

80 000 Р

2022 Р | 10 минут

или [просмотреть историю объявлений](#)

8 983 053-46-36

Написать сообщение

Позвонить по телефону

Спросите у продавца

Закрыть фильтр

Най дешевле

Най дороже

Найдено объявлений: 1

Имя: Наталья Иванова

На сайте с ноября 2021

Знакомый | 100 отзывов

42 объявления опубликовано

Позвонить по телефону



Сообщение

Объект-аналог №1

#### Об участке

Площадь: 8 сот.

#### Расположение

Томская область, г.г. Томск, д. Покровский, ул. Карповой

Посмотреть карту

#### Описание

Участок представляет собой земельный участок площадью 8 сот. (80 сот.) расположенный для строительства на участке в настоящее время строится кирпичный дом с гаражом, туалет, выгребом. Есть возможность построить дополнительный объект (гараж, баня) (трубы есть возле участка)

Тип:

Объект недвижимости

Вид:

Земельный участок

Кадастровый номер:

70-10-0040107-70

Кадастровый номер:

70-10-0040107

Адрес:

Томская обл., Томский р-н, с/п.к. Покровский, д. Покровский, ул. Карповой

Площадь участка:

802 кв. м

Статус:

Виды разрешенного использования:

Земельный участок для размещения объектов складского назначения

Разрешенное использование:

Для размещения объектов складского назначения

Форм собственности:

Частная собственность

Матрица собственности:

100/100,00%

Дата оформления:

01.01.2020

Дата утверждения:

...

Дата внесения сведений:

30.05.2020

Дата прекращения:

01.01.2023

№ 2021/01046, 20 ноября 2021, 1000 просмотров | 1 сообщение

140 000 Р

2022 Р | 10 минут

или [просмотреть историю объявлений](#)

8 983 053-13-09

Написать сообщение

Позвонить по телефону

Спросите у продавца

Закрыть фильтр

Най дешевле

Най дороже

Найдено объявлений: 1

Имя: Наталья Иванова

На сайте с ноября 2021

Знакомый | 100 отзывов

42 объявления опубликовано

Позвонить по телефону



Сообщение

Объект-аналог №2

