



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.
04.12.2023 г.

Выписка из отчета №0412230236

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок, кадастровый номер: 70:14:0349001:13,
общая площадь: 600,0 кв.м, категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения,
разрешенное использование: Для ведения гражданами садоводства и огородничества,
адрес: Томская область, р-н Томский, окр. бнп Ст. Лоскутово, с.т. «Актер», уч. № 2, доля:
100

Дата оценки: 04.12.2023г.

Общая информация

Заказчик	♦ Миронова Вероника Олеговна
Правообладатель	♦ Кирьянова Татьяна Александровна
Особенности проведения осмотра	♦ Не проводился. Фотографии предоставлены заказчиком
Исполнитель	♦ ООО «Центр Судебной Экспертизы» <ul style="list-style-type: none">• ОГРН 1117447014354, ИНН 7447197991• Адрес регистрации: 454048, г. Челябинск, ул. Яблочкина, д. 3, пом. 1, каб. 2• Адрес для корреспонденции: 454014, г. Челябинск, ул. Ворошилова, д. 35, оф. 3-1• 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.• 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).• ООО «Центр Судебной Экспертизы» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.• Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящей выписке из отчета об оценке.
Оценщик	♦ Шуховцев Кирилл Вячеславович <ul style="list-style-type: none">• 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.• 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



	<p>5 000 000 рублей.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Высшее техническое образование, окончил Челябинскую государственную агроинженерную академию, квалификация – инженер. • Высшее юридическое, окончил Южно-Уральский государственный университет, квалификация – бакалавр. • Диплом о профессиональной переподготовке 743100168174 от 30.04.2020 г., выдан ФГБОУ ВО "Челябинский государственный университет" 08.10.2020 г. • Стаж работы в оценочной деятельности 7 лет. • Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» № 034549-2 сроком действия с 11.11.2022 по 11.11.2025 г. • Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 034548-1 сроком действия с 11.11.2022 по 11.11.2025 г. • Диплом о профессиональной переподготовке по направлению «Судебная оценочная экспертиза», выдан ЧОУ ДПО "Открытая академия профессионального образования", 2023 год, эксперт-оценщик. • Сертификат соответствия судебного эксперта » НИИ СЭИС № РОСС RU.32147.04БРЕ0.01.21969 по направлению «Судебная оценочная экспертиза». • 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. • 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. • 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. • Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящей выписке из отчета об оценке.
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Основные факты и выводы

Объект оценки	◆ [<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;">Земельный участок</td> </tr> <tr> <td>общая площадь, кв.м</td> <td style="text-align: center;">600,0,0</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>Томская область, р-н Томский, окр. бнп Ст. Лоскутово, с.т. «Актер», уч. № 2,</td> </tr> <tr> <td>кадастровый номер</td> <td style="text-align: center;">70:14:0349001:13</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	Земельный участок		общая площадь, кв.м	600,0,0	категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	разрешенное использование	Для ведения гражданами садоводства и огородничества	адрес	Томская область, р-н Томский, окр. бнп Ст. Лоскутово, с.т. «Актер», уч. № 2,	кадастровый номер	70:14:0349001:13	дополнительные улучшения	Отсутствуют	коммуникации, подведенные к участку	Отсутствуют	Доля в праве	100
	Наименование параметра	Значение параметра																				
	Земельный участок																					
	общая площадь, кв.м	600,0,0																				
	категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения																				
	разрешенное использование	Для ведения гражданами садоводства и огородничества																				
	адрес	Томская область, р-н Томский, окр. бнп Ст. Лоскутово, с.т. «Актер», уч. № 2,																				
	кадастровый номер	70:14:0349001:13																				
	дополнительные улучшения	Отсутствуют																				
	коммуникации, подведенные к участку	Отсутствуют																				
Доля в праве	100																					
Дата оценки	◆ 04.12.2023г.																					
Результаты оценки,	◆ – доходного подхода: не применялся																					



полученные при использовании:	– сравнительного подхода: 80 000 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	♦ 80 000 руб. (восемьдесят тысяч)

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

80 000 руб. (восемьдесят тысяч)

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





Приложение. Расчетная таблица.

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый участок	Объекты сравнения		
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации			https://www.avito.ru/loskutovo/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot._snt_dnp_3357784154	https://www.avito.ru/loskutovo/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._snt_dnp_1820861558	https://www.avito.ru/loskutovo/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot._snt_dnp_777019582
Цена продажи	руб.		70 000	85 000	80 000
Размер участка	кв. м.	600	500	600	500
Стоимость за сотку			140,0	141,7	160,0
Торг			предусмотрен	предусмотрен	предусмотрен
Корректировка на торг, %	%		-9,9	-9,9	-9,9
Скорректированная цена	руб./м ²		126,1	127,6	144,2
Условия рынка (время предложения)		Декабрь 2023г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		126,1	127,6	144,2
Вид права		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		126,1	127,6	144,2
Местоположение		Томская область, р-н Томский, окр. бнп Ст. Лоскутово, с.т. "Актер", уч. № 2	Томская область, Томский р-н, Богашёвское сельское поселение, садовое товарищество Ветеран-5	Томская область, Томский р-н, садовое товарищество Союз	Томская область, Томский р-н, Богашёвское сельское поселение, садовое товарищество Ветеран-5
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		126,1	127,6	144,2
Площадь участка	кв. м.	600	500	600	500
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./м ²		126,1	127,6	144,2



Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый участок	Объекты сравнения		
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Назначение участка		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 цена	руб./м ²		126,1	127,6	144,2
Физические характеристики		Рельеф поверхности ровный	Рельеф поверхности ровный	Рельеф поверхности ровный	Рельеф поверхности ровный
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	руб./м ²		126,1	127,6	144,2
Выводы:					
Стоимость объекта	руб./м ²	132,65			
Стоимость объекта	руб.	80 000			





**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: единовременно, 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:
 _____ /А.Р. Мамедова/ М.П.	 _____ /К.В. Шуховцев/ М.П.

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 (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 третьи 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. ДЛЯ ДОГОВОРА /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/loskutovo/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot._snt_dnp_3357784154

Участок 5 сот. (СНТ, ДНП)
[♥ Добавить в избранное](#)
[☰ Сравнить](#)
[📌 Добавить заметку](#)
70 000 ₽14 000 ₽ за сотку
или [предложите свою цену](#)

8 962 783-54-77

[Написать сообщение](#)**Спросите у продавца**Здравствуйте! [▶](#)[Ещё продаёте?](#)[Торг уместен?](#)[Когда можно посмотреть?](#)

Юлия

Частное лицо
На Авито с марта 2014

7 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)**Об участке**

Площадь: 5 сот.

Расстояние до центра города: 2 км

Расположение

Томская область, Томский р-н, Богашёвское сельское поселение, садовое товарищество Ветеран-5

[Показать карту](#)

avito.ru/loskutovo/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot._snt_dnp_3357784154

Расположение

Томская область, Томский р-н, Богашёвское сельское поселение, садовое товарищество Ветеран-5

[Показать карту](#)**70 000 ₽**14 000 ₽ за сотку
или [предложите свою цену](#)

8 962 783-54-77

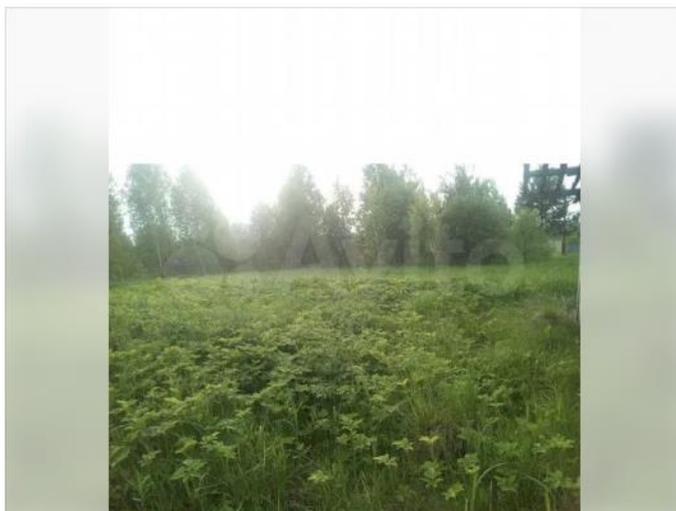
[Написать сообщение](#)**Спросите у продавца**Здравствуйте! [▶](#)**Описание**

Продам земельный участок 5 соток
 Построек на участке нет, свет и воду можно подвести
 Ухожен и удобрен
 Документы в порядке
 Проезд только в сезон (с апреля по октябрь)

№ 3357784154 · 6 ноября в 17:43 · 1940 просмотров (+3 сегодня)

[Пожаловаться](#)

avito.ru/loskutovo/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_snt_dnp_1820861558

Участок 6 сот. (СНТ, ДНП)
[Добавить в избранное](#)
[Сравнить](#)
[Добавить заметку](#)
**85 000 ₽**14 167 ₽ за сотку
или [предложите свою цену](#)

8 916 464-59-36

Написать сообщение
 Отвечает за несколько часов
Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Kolyuchk@

Частное лицо
На Авито с апреля 2010[Документы проверены](#)[Эковклад: -2,52 тонн CO₂](#)

K

17 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)**Об участке**

Площадь: 6 сот.

Расстояние до центра города: 3 км

Расположение

Томская область, Томский р-н, садовое товарищество Союз

[Показать карту](#)

avito.ru/loskutovo/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_snt_dnp_1820861558

Расположение

Томская область, Томский р-н, садовое товарищество Союз

[Показать карту](#)**85 000 ₽**14 167 ₽ за сотку
или [предложите свою цену](#)

8 916 464-59-36

Написать сообщение
 Отвечает за несколько часов
Спросите у продавца

Здравствуйте!

Описание

Свободный участок, без построек и насаждений, РОВНЫЙ, НЕ ГЛИНА, электричество рядом, дорога до участка есть. Проезд до участка авт. 119 или электричкой до ост. 2-е Мичуринские. На все вопросы отвечу по телефону. Торг, обмен, обсудим любую форму оплаты! Конкретному покупателю СКИДКУ гарантирую!

№ 1820861558 · 17 ноября в 09:04 · 1549 просмотров (+2 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Участок 5 сот. (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку



80 000 ₽

16 000 ₽ за сотку
или предложите свою цену

8 913 821-33-06

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Андрей

Частное лицо

На Авито с октября 2014



2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 5 сот.

Расстояние до центра города: 2 км

Расположение

Томская область, Томский р-н, Богашёвское сельское поселение, садовое товарищество Ветеран-5

Показать карту

Описание

подключение света и воды не проблема.торг

№ 777019582 · 11 ноября в 08:13 · 1224 просмотра (+7 сегодня)

Пожаловаться