



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"><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;">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	<b>Земельный участок</b>		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																				
	<b>Земельный участок</b>																					
	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																					
<b>Дата оценки</b>	◆ 04.12.2023г.																					
<b>Результаты оценки,</b>	◆ – 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	♦ <b>80 000 руб. (восемьдесят тысяч)</b>

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			<a href="https://www.avito.ru/loskutovo/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot._snt_dnp_3357784154">https://www.avito.ru/loskutovo/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot._snt_dnp_3357784154</a>	<a href="https://www.avito.ru/loskutovo/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._snt_dnp_1820861558">https://www.avito.ru/loskutovo/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._snt_dnp_1820861558</a>	<a href="https://www.avito.ru/loskutovo/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot._snt_dnp_777019582">https://www.avito.ru/loskutovo/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot._snt_dnp_777019582</a>
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 <sup>2</sup>		126,1	127,6	144,2
<b>Условия рынка (время предложения)</b>		Декабрь 2023г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		126,1	127,6	144,2
<b>Вид права</b>		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		126,1	127,6	144,2
<b>Местоположение</b>		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 <sup>2</sup>		126,1	127,6	144,2
<b>Площадь участка</b>	кв. м.	600	500	600	500
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		126,1	127,6	144,2



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 цена	руб./м <sup>2</sup>		126,1	127,6	144,2
<b>Физические характеристики</b>		Рельеф поверхности ровный	Рельеф поверхности ровный	Рельеф поверхности ровный	Рельеф поверхности ровный
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	руб./м <sup>2</sup>		126,1	127,6	144,2
<b>Выводы:</b>					
Стоимость объекта	руб./м <sup>2</sup>	<b>132,65</b>			
Стоимость объекта	руб.	<b>80 000</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 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.

<b>СТРАХОВЩИК:</b>	<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>
 _____ /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. _____ /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  
 Построен 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 CO<sub>2</sub>

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