



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.
23.11.2023 г.

Выписка из отчета №2311233145

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок, кадастровый номер: 54:24:010502:588,
общая площадь: 800,0 кв.м, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное
использование: Для объектов жилой застройки, адрес: Новосибирская область, Тоугучинский
район, г. Тоугучин, ул. Казакова, 1, доля: 100

Дата оценки: 23.11.2023г.

Общая информация

Заказчик	♦ Миронова Вероника Олеговна
Правообладатель	♦ Сирель Евгения 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.• Высшее техническое образование, окончил Челябинскую государственную агроинженерную академию, квалификация – инженер.• Высшее юридическое, окончил Южно-Уральский государственный



	<p>университет, квалификация – бакалавр.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Диплом о профессиональной переподготовке 743 208,9 б/га168174 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	<p>◆ [</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <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;">800,0</td> </tr> <tr> <td>категория земель</td> <td style="text-align: center;">Земли населенных пунктов</td> </tr> <tr> <td>разрешенное использование</td> <td style="text-align: center;">Для объектов жилой застройки</td> </tr> <tr> <td>адрес</td> <td style="text-align: center;">Новосибирская область, Тогучинский район, г. Тогучин, ул. Казакова, 1</td> </tr> <tr> <td>кадастровый номер</td> <td style="text-align: center;">54:24:010502:588</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	800,0	категория земель	Земли населенных пунктов	разрешенное использование	Для объектов жилой застройки	адрес	Новосибирская область, Тогучинский район, г. Тогучин, ул. Казакова, 1	кадастровый номер	54:24:010502:588	дополнительные улучшения	Отсутствуют	коммуникации, подведенные к участку	Отсутствуют	Доля в праве	100
Наименование параметра	Значение параметра																				
Земельный участок																					
общая площадь, кв.м	800,0																				
категория земель	Земли населенных пунктов																				
разрешенное использование	Для объектов жилой застройки																				
адрес	Новосибирская область, Тогучинский район, г. Тогучин, ул. Казакова, 1																				
кадастровый номер	54:24:010502:588																				
дополнительные улучшения	Отсутствуют																				
коммуникации, подведенные к участку	Отсутствуют																				
Доля в праве	100																				
Дата оценки	◆ 23.11.2023г.																				
Результаты оценки, полученные при использовании:	<p>◆ – доходного подхода: не применялся</p> <p>– сравнительного подхода: 109 000 руб.</p> <p>– затратного подхода: не применялся</p>																				
Согласование результатов	◆ Не требуется в связи с использованием только одного подхода к оценке																				



Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки	♦ 109 000 руб. (сто девять тысяч)
--	-----------------------------------

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

109 000 руб. (сто девять тысяч)

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





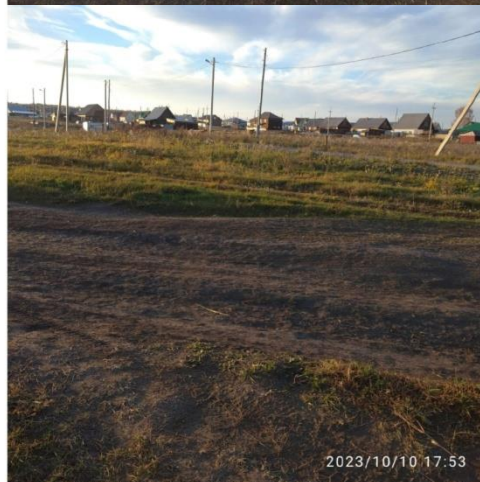
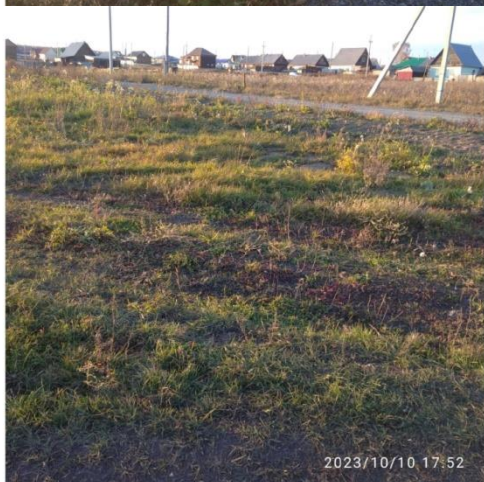
Приложение. Расчетная таблица.

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый участок	Объекты сравнения		
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации			https://www.avito.ru/toguchin/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot._i_zhs_3280615918	https://www.avito.ru/toguchin/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot._izhs_1806877133	https://www.avito.ru/toguchin/zemelnye_uchastki/uchastok_75_sot._izhs_3210301892
Цена продажи	руб.		149 000	110 000	100 000
Размер участка	кв. м.	800,00	900	700	750
Стоимость за сотку			165,6	157,1	133,3
Торг			предусмотрен	предусмотрен	предусмотрен
Корректировка на торг, %	%		-10,0	-10,0	-10,0
Скорректированная цена	руб./м ²		149,0	141,4	120,0
Условия рынка (время предложения)		Ноябрь 2023	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		149,0	141,4	120,0
Вид права		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		149,0	141,4	120,0
Местоположение		Новосибирская область, Тогучинский район, г. Тогучин, ул. Казакова, 1	Новосибирская область, Тогучинский р-н, Тогучин, Кирпичная ул., 101	Новосибирская область, Тогучинский р-н, Тогучин, ул. Ванина	Новосибирская область, Тогучинский р-н, Тогучин, ул. Покрышкина
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		149,0	141,4	120,0
Площадь участка	кв. м.	800,00	900	700	750
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./м ²		149,0	141,4	120,0



Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый участок	Объекты сравнения		
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Назначение участка		Земли населенных пунктов. Для объектов жилой застройки	Земли населенных пунктов. Для объектов жилой застройки	Земли населенных пунктов. Для объектов жилой застройки	Земли населенных пунктов. Для объектов жилой застройки
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	руб./м ²		149,0	141,4	120,0
Выводы:					
Стоимость объекта	руб./м ²	136,8			
Стоимость объекта	руб.	109 000			

Фототаблица.



**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 221900-035-000022
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: 740-038

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 признанный страховщиком факт причинения ущерба заказчику и/или третьим лицам действиями (бездействиями) 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 последней 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: 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 221900-035-000022 от 25.11.2022 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

Настоящий Полис действует с «01» декабря 2022г. по «30» ноября 2023г.
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 221900-035-000022 от 25.11.2022 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

СТРАХОВЩИК: _____ /А.Р. Мамедова/ М.П.

СТРАХОВАТЕЛЬ: _____ /К.В. Шуховцев/ М.П.

Дата выдачи полиса: 25.11.2022 г.

Полис страхования ответственности оценщика



Свидетельство СРО оценщика



Квалификационный аттестат. Оценка недвижимости



Диплом эксперта-оценщика



Сертификат соответствия судебного эксперта

avito.ru/toguchin/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot_izhs_3280615918

Участок 9 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

149 000 ₽16 556 ₽ за сотку
или предложите свою цену

8 909 532-70-13

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте! >

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

INYAN-NSO

Риелтор

На Авито с апреля 2021

Завершено 4 объявления



25 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 9 сот.

avito.ru/toguchin/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot_izhs_3280615918

Расположение

Новосибирская область, Тогучинский р-н, Тогучин, Кирпичная ул., 101

Показать карту >

149 000 ₽16 556 ₽ за сотку
или предложите свою цену

8 909 532-70-13

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

ОписаниеПРОДАМ ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК!!! УЧАСТОК В ЦЕЛОМ РОВНЫЙ, но неухоженный!
ЕСТЬ ЧЕРЁМУХА на участке!!!ЕСТЬ ДОКУМЕНТЫ НА ДОМ(но дом не подходит для
проживания)! Только для ПРОПИСКИ!!!

№ 3280615918 · 9 ноября в 04:36 · 198 просмотров (+0 сегодня)

Пожаловаться

avito.ru/toguchin/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot_izhs_1806877133

Участок 7 сот. (ИЖС)
[♥ Добавить в избранное](#)
[☰ Сравнить](#)
[📌 Добавить заметку](#)
110 000 ₽15 714 ₽ за сотку
или [предложите свою цену](#)

8 906 194-15-41

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

Елена Смертева

Частное лицо
На Авито с июля 2017

E

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

Площадь: 7 сот.

Расстояние до центра города: 3 км

РасположениеНовосибирская область, Тогучинский р-н, Тогучин, ул. Ванина [Показать карту](#)

avito.ru/toguchin/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot_izhs_1806877133

РасположениеНовосибирская область, Тогучинский р-н, Тогучин, ул. Ванина [Показать карту](#)**110 000 ₽**15 714 ₽ за сотку
или [предложите свою цену](#)**Описание**

УЧАСТОК НАХОДИТСЯ ПО АДРЕСУ ВАНИНА 9.

Продам земельный участок под строительство жилого дома, место очень красивое, участок ровный. Расположен на поляне, рядом берёзовый лес. С оформлением документов помогу.
Возможен Торг.

8 906 194-15-41

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

№ 1806877133 · 16 ноября в 19:23 · 707 просмотров (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)

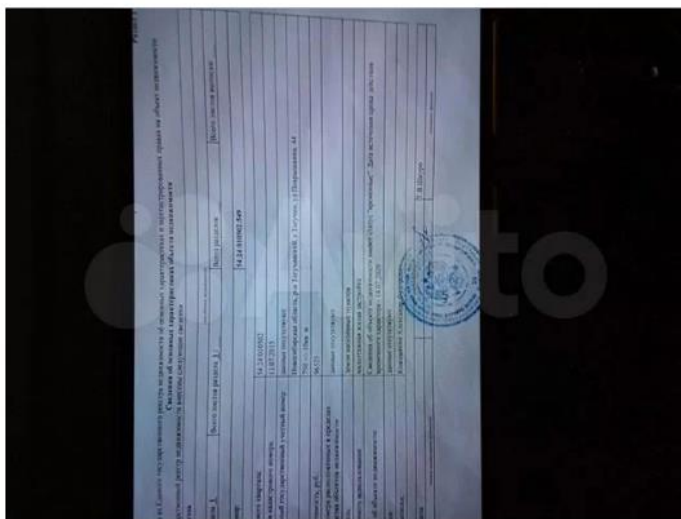
avito.ru/toguchin/zemelnye_uchastki/uchastok_75_sot_izhs_3210301892

Участок 7,5 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

100 000 ₽13 333 ₽ за сотку
или предложите свою цену

8 913 902-52-02

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Кожемякин Александр

Частное лицо

На Авито с апреля 2021



2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 7.5 сот.

Расстояние до центра города: 3 км

avito.ru/toguchin/zemelnye_uchastki/uchastok_75_sot_izhs_3210301892

РасположениеНовосибирская область, Тогучинский р-н, Тогучин, ул.
Покрышкина

Показать карту

100 000 ₽13 333 ₽ за сотку
или предложите свою цену**Описание**

Продам участок Тогучин, Покрышкина 44

8 913 902-52-02

Написать сообщение

№ 3210301892 · 9 ноября в 18:43 · 431 просмотр (+2 сегодня)

Пожаловаться