



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.  
27.01.2024 г.

## Выписка из отчета №2701242095

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок: адрес: Российская Федерация, Ленинградская область, Тихвинский муниципальный район, Тихвинское городское поселение, территория садоводческого некоммерческого товарищества № 3 "Северное", улица 14-я линия, 388, общая площадь: 600 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 47:13:0822005:97, доля в праве: 100.  
Дата оценки: 27.01.2024 г.

### Общая информация

Заказчик	♦ Мякишкова Юлия Николаевна
Правообладатель	♦ Федорова Елена Алексеевна
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</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>	◆	<b>Наименование параметра</b>	<b>Значение параметра</b>
		<b>Земельный участок</b>	
		адрес	Российская Федерация, Ленинградская область, Тихвинский муниципальный район, Тихвинское городское поселение, территория садоводческого некоммерческого товарищества № 3 "Северное", улица 14-я линия, 388
		общая площадь	600 кв.м
		категория земель	земли сельскохозяйственного назначения
		разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства
		кадастровый номер	47:13:0822005:97
		доля в праве	100
		дополнительные улучшения	хоз. постройка
<b>Дата оценки</b>	◆	27.01.2024 г.	
<b>Результаты оценки,</b>	◆	– доходного подхода: не применялся	



полученные при использовании:	– сравнительного подхода: 154 302,00 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>154 302,00 руб. (сто пятьдесят четыре тысячи триста два рубля ноль копеек)</b>

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 27.01.2024 г. составляет:

**154 302,00 руб.**  
**(сто пятьдесят четыре тысячи триста два рубля ноль копеек)**

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





## Приложение. Расчетная таблица.

Земельный участок				
<b>Описание объекта оценки</b>	Земельный участок: адрес: Российская Федерация, Ленинградская область, Тихвинский муниципальный район, Тихвинское городское поселение, территория садоводческого некоммерческого товарищества № 3 "Северное", улица 14-я линия, 388, общая площадь: 600 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 47:13:0822005:97, доля в праве: 100.			
<b>Параметры и корректировки</b>	<b>Объект оценки</b>	<b>Объект аналог №1</b>	<b>Объект аналог №2</b>	<b>Объект аналог №3</b>
Информация о предложениях объектов-аналогов				
<b>Дата предложения</b>	Дата оценки: 27.01.2024 г.	02.01.2024 г.	11.01.2024 г.	06.01.2024 г.
<b>Ссылка на объявление:</b>		<a href="https://www.avito.ru/tihvin/zemelnye_uchastki/uchastok_95_sot._snt_dnp_3706954744">https://www.avito.ru/tihvin/zemelnye_uchastki/uchastok_95_sot._snt_dnp_3706954744</a>	<a href="https://www.avito.ru/tihvin/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._snt_dnp_2972658080">https://www.avito.ru/tihvin/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._snt_dnp_2972658080</a>	<a href="https://olan.ru/g-tihvin/sale-land-lot/agricultural/106434709-10-0-sot-290000-rub-gankovskoe-selskoe-poselenie-d-ust-kapsha">https://olan.ru/g-tihvin/sale-land-lot/agricultural/106434709-10-0-sot-290000-rub-gankovskoe-selskoe-poselenie-d-ust-kapsha</a>
<b>Телефон продавца:</b>		89811725032	89388083686	89587870448
<b>Цена предложения, руб.:</b>		240 000,00	230 000,00	290 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
<b>Параметр: адрес</b>	Российская Федерация, Ленинградская область, Тихвинский муниципальный район, Тихвинское городское поселение, территория садоводческого некоммерческого товарищества № 3 "Северное", улица 14-я линия, 388	Ленинградская обл., Тихвинский р-н, Мелегежское сельское поселение, д. Клинец, Тихвинская ул., 45	Ленинградская обл., Тихвинский р-н, Борское сельское поселение, садоводческое некоммерческое товарищество Бор	район Тихвинский город Тихвин Ганьковское сельское поселение, д. Усть-Капша
<b>Параметр: общая площадь, кв.м</b>	600	950	1000	1000
<b>Параметр: категория земель</b>	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения



Параметр: разрешенное использование	Для сельскохозяйствен ного производства	снт	снт	снт
Параметр: доля в праве	100	100	100	100
<b>Корректировки</b>				
Корректировка на уторговывание, %:		9,00	9,00	9,00
Цена после уторговывания, руб.:		218 400,00	209 300,00	263 900,00
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	600	950	1000	1000
Цена за удельную единицу, руб.:		229,89	209,30	263,90
<b>Параметры, корректируемые по каждому объекту-аналогу в %</b>				
Параметр: дополнительные улучшения	хоз. постройка	Фундамент	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка на наличие улучшений		3,00	13,00	13,00
Итоговая корректировка в % на каждый аналог:		3,00	13,00	13,00
Цена за удельную единицу после процентной корректировки, руб.:		236,79	236,51	298,21
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:				257,17
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:				154 302,00
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:				257,17



Выписка из отчета. Фототаблица.



**Фото №1.** Общий вид

**Фото №2.** Общий вид



**Фото №3.** Общий вид

**Фото №4.** Общий вид



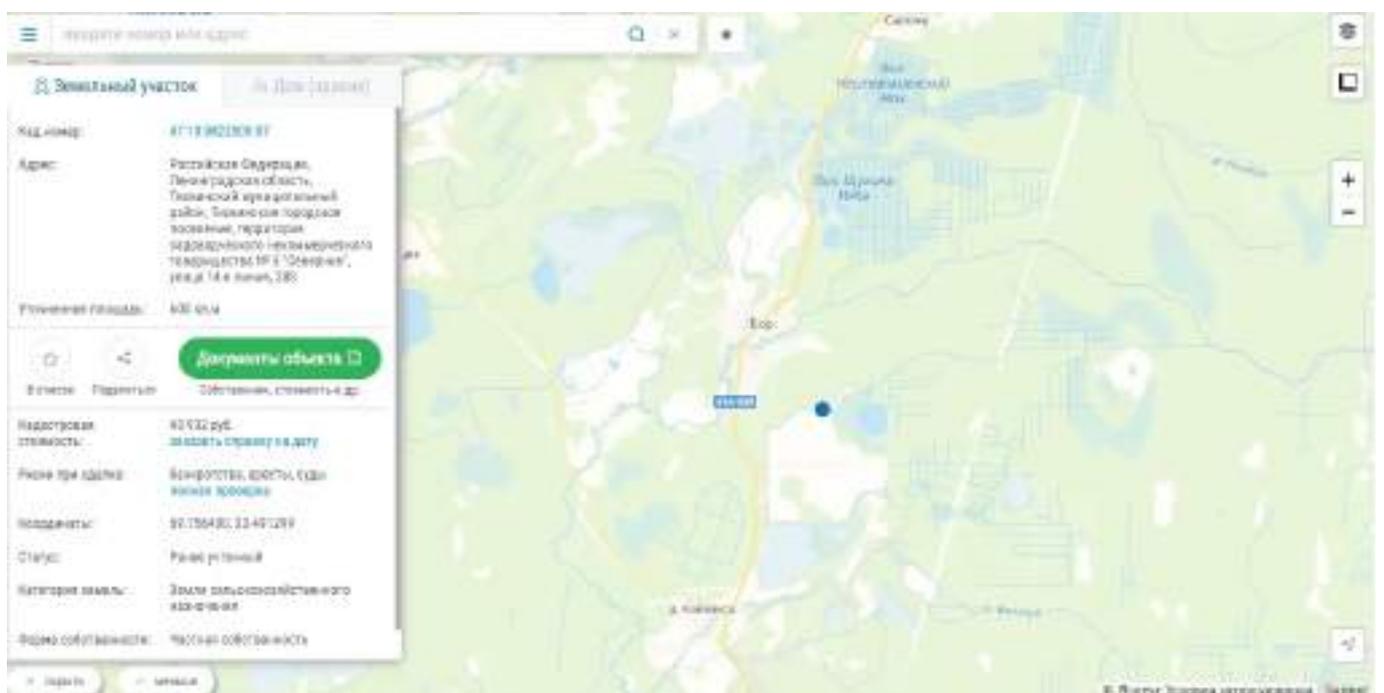
**Фото №5. Общий вид**







Место расположения объекта оценки



Место расположения объекта оценки



**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. Яблочкова, 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 30301810100000000964  
 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.

Выгодоприобретатель: заказчик по договору на проведение оценки и/или третьи лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении последней 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.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
 М.П. _____ /А.Р. Мамедов/	 М.П. _____ /К.В. Шухонен/

Договор N 231900-035-000020 от «12» сентября 2023 г.



Диплом оценщика



Квалификационный аттестат. Оценка недвижимости



Квалификационный аттестат. Оценка движимого имущества



Диплом эксперта-оценщика



Диплом эксперта-техника



Сертификат соответствия судебного эксперта



Сертификат соответствия судебного эксперта



Свидетельство СРО оценщика



ПОЛИС № 211900-015-00002  
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

Страхователь: Общество с ограниченной ответственностью «Центр Судебной Экспертизы»  
 Адрес: 450008, г. Челябинск, ул. Белинского, д. 49  
 ИНН/ОГРН: 511701040001  
 Выдан: Отделом УОСЭ: Ресурса по Челябинской области и Центральному району Челябинской области, дата выдачи: 07.06.2017г., срок действия: 31.12.2017г.

Выгодоприобретатель: индивидуальный предприниматель: И.В. Шенников  
 Дата выдачи: 30.06.2017г.  
 Выдан: отдел: 451009 МО Челябинск

Объектом страхования является договор обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности в соответствии с законодательством Российской Федерации, а именно с разделом «Оценочная деятельность», включенным в состав Единого государственного реестра оценочных организаций, осуществляемых в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Страховым случаем по договору является осуществление оценщиком деятельности в соответствии с законодательством Российской Федерации, а именно с разделом «Оценочная деятельность», включенным в состав Единого государственного реестра оценочных организаций, осуществляемых в соответствии с законодательством Российской Федерации, в результате чего оценщиком причинен ущерб, подлежащий возмещению страхователем.

Выгодоприобретатель несет ответственность за выполнение своих обязательств перед третьими лицами, которые являются выгодоприобретателями по договору обязательного страхования ответственности оценщика.

Сумма страховой премии, руб.	Сумма тарифа, %	Сумма премии, руб.
1 000 000,00	0,00	4 000,00

Штрафы и иные санкции страховой компании не подлежат возмещению, в случае заключения договора с наличием неисполнения обязательств.

Формы уплаты страховой премии могут быть любыми, договор № 211900-015-00002 от 22.11.2017 г.

Исполнитель: ООО «Центр Судебной Экспертизы»  
 Адрес: 450008, г. Челябинск, ул. Белинского, д. 49  
 ИНН/ОГРН: 511701040001

Выгодоприобретатель: И.В. Шенников  
 Адрес: 451009, МО Челябинск, ул. Белинского, д. 49  
 ИНН/ОГРН: 511701040001

СТРАХОВАТЕЛЬ:

СТРАХОВАТЕЛЬ:




Полис страхования ответственности оценщика



Участок 9,5 сот. (СНТ, ДНП)

240 000 Р

8 961 172-50-32



### Об участке

Площадь: 9,5 сот.

Расстояние от МКАД: 150 км

### Расположение

Ленинградская обл., Тосненский р-н, Милославское сельское поселение, д. Милово, Тосненский ул., 49  
Трасса Вологда – Иван-Лавра, 150 км



240 000 Р

8 961 172-50-32

8 961 172-50-32

Позвонить специалисту

### Спросите у продавца

Имя продавца:

Сайт продавца

Тел. продавца

Скачать фото продавца

Публиковать объявление

Поправить объявление



Сообщения

Объект-аналог №1

Участок 9,5 сот

Площадь: 9,5 сот.

Расстояние от МКАД: 150 км

### Расположение

Ленинградская обл., Тосненский р-н, Милославское сельское поселение, д. Милово, Тосненский ул., 49  
Трасса Вологда – Иван-Лавра, 150 км



### Описание

Предлагается земельный участок с фундаментом  
3 участка  
60-70 км от Москвы до моря  
на участке выделен базис  
Участок находится на границе с соседним участком  
До участка удобней подъезд по мосту

ИП 502000000, 3 февраля 2018, 10:00:00, 111 сообщений

Позвонить специалисту

Позвонить специалисту

Сообщения

Объект-аналог №1



Участок 10 сот. (СНТ, ДНП)

230 000 Р

А 508 808-06-06

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте

Есть вопросы? Нет вопросов?

Как можно посмотреть?

История

Местный налог

Платить налоги онлайн

Об участке

Площадь: 10 сот.

Расположение

Полтавская обл., Триванский р-н, Бороза сельское поселение, с/поселенческое образование «Сосновое-Сосноватское» Бороза, Покровский Полк — Покров

Свойства

Свойства

Объект-аналог №2

Об участке

Площадь: 10 сот.

Расположение

Полтавская обл., Триванский р-н, Бороза сельское поселение, с/поселенческое образование «Сосновое-Сосноватское» Бороза, Покровский Полк — Покров

Свойства

230 000 Р

А 508 808-06-06

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте

Есть вопросы? Нет вопросов?

Как можно посмотреть?

История

Местный налог

Платить налоги онлайн

Описание

На участке нет никаких построек

Партнерские объявления

Платить налоги онлайн

Платить налоги онлайн

Свойства

Свойства

Объект-аналог №2

