



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.
09.01.2024 г.

Выписка из отчета №0901240282

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок, кадастровый номер: 55:20:170802:2503,
общая площадь: 500,0 кв.м, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное
использование: Для индивидуальной жилой застройки, адрес: Омская область, р-н Омский,
д Бородинка, ул Центральная, д 33, доля: 100

Дата оценки: 09.01.2024г.

Общая информация

Заказчик	♦ Миронова Вероника Олеговна
Правообладатель	♦ Коваленко Надежда Сергеевна
Особенности проведения осмотра	♦ Не проводился.
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 5 000 000 рублей.



	<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 СЭСИС № 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

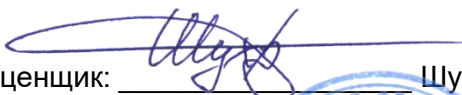
Объект оценки	<table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%;">Наименование параметра</th> <th style="width: 50%;">Значение параметра</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">Земельный участок</td> </tr> <tr> <td>общая площадь, кв.м</td> <td style="text-align: center;">500,0</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 индивидуальной жилой застройки</td> </tr> <tr> <td>адрес</td> <td style="text-align: center;">Омская область, р-н Омский, д Бородинка, ул Центральная, д 33,</td> </tr> <tr> <td>кадастровый номер</td> <td style="text-align: center;">55:20:170802:2503</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	500,0	категория земель	Земли населенных пунктов	разрешенное использование	Для индивидуальной жилой застройки	адрес	Омская область, р-н Омский, д Бородинка, ул Центральная, д 33,	кадастровый номер	55:20:170802:2503	дополнительные улучшения	Отсутствуют	коммуникации, подведенные к участку	Отсутствуют	Доля в праве	100
Наименование параметра	Значение параметра																				
Земельный участок																					
общая площадь, кв.м	500,0																				
категория земель	Земли населенных пунктов																				
разрешенное использование	Для индивидуальной жилой застройки																				
адрес	Омская область, р-н Омский, д Бородинка, ул Центральная, д 33,																				
кадастровый номер	55:20:170802:2503																				
дополнительные улучшения	Отсутствуют																				
коммуникации, подведенные к участку	Отсутствуют																				
Доля в праве	100																				
Дата оценки	♦ 09.01.2024г.																				
Результаты оценки, полученные при	♦ – доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 73 000 руб.																				



использовании:	– 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	♦ 73 000 руб. (семьдесят три тысячи)

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

73 000 руб. (семьдесят три тысячи)

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/omsk/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot._i_zhs_2185204039	https://www.avito.ru/omsk/zemelnye_uchastki/uchastok_783_g_a_izhs_2864604475	https://www.avito.ru/omsk/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._izhs_1545394225
Цена продажи	руб.		100 000	150 000	100 000
Размер участка	кв. м.	500	800	783	600
Стоимость за сотку			125,0	191,6	166,7
Торг			предусмотрен	предусмотрен	предусмотрен
Корректировка на торг, %	%		-9,9	-9,9	-9,9
Скорректированная цена	руб./м ²		112,6	172,6	150,2
Условия рынка (время предложения)		Январь 2024г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		112,6	172,6	150,2
Вид права		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		112,6	172,6	150,2
Местоположение		Омская область, р-н Омский, д Бородинка, ул Центральная, д 33	Омская обл., Омский р-н, с. Петровка, Садовая ул., 30	Омская обл., Омский р-н, д. Бородинка, Центральная ул.	Омская обл., Омский р-н, д. Бородинка, Центральная ул.
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		112,6	172,6	150,2
Площадь участка	кв. м.	500	800	783	600
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./м ²		112,6	172,6	150,2



Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый участок	Объекты сравнения		
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Назначение участка		Земли населенных пунктов. Для индивидуальной жилой застройки	Земли населенных пунктов. Для индивидуальной жилой застройки	Земли населенных пунктов. Для индивидуальной жилой застройки	Земли населенных пунктов. Для индивидуальной жилой застройки
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		112,6	172,6	150,2
Физические характеристики		Рельеф поверхности ровный	Рельеф поверхности ровный	Рельеф поверхности ровный	Рельеф поверхности ровный
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	руб./м ²		112,6	172,6	150,2
Выводы:					
Стоимость объекта	руб./м ²	145,13			
Стоимость объекта	руб.	73 000			

**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:
 _____ /А.Р. Мамедова/	 _____ /К.В. Шуховцев/

Дата выдачи полиса: 22 ноября 2023 г.



Свидетельство СРО оценщика



Квалификационный аттестат. Оценка недвижимости



Диплом эксперта-оценщика



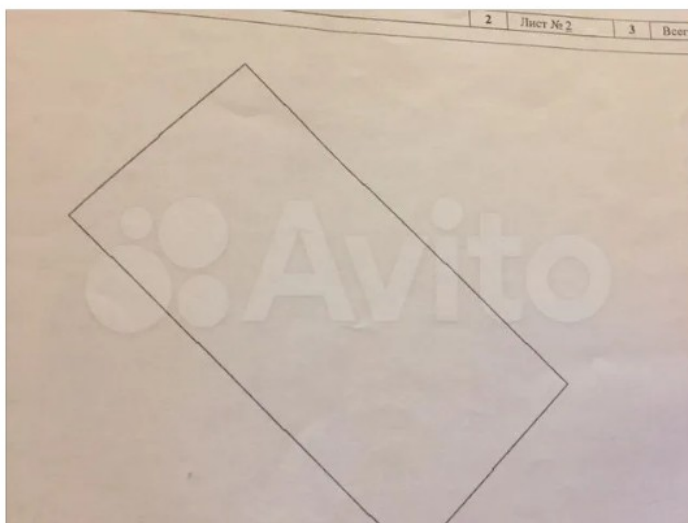
avito.ru/omsk/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot_izhs_2185204039

Участок 8 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

**100 000 ₽**12 500 ₽ за сотку
или предложите свою цену

8 913 611-35-64

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте! ▶

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Степан Базанов

Частное лицо
На Авито с октября 2018

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 8 сот.

Расстояние до центра города: 32 км

Расположение

Омская обл., Омский р-н, с. Петровка, Садовая ул., 30

Показать карту ▼

avito.ru/omsk/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot_izhs_2185204039

Расположение

Омская обл., Омский р-н, с. Петровка, Садовая ул., 30

Показать карту ▼

100 000 ₽12 500 ₽ за сотку
или предложите свою цену**Описание**

Для размещения малоэтажных жилых домов до 3-х этажей включительно различных типов.

Участок в живописном месте! Шикарная дорога до города 30км..

Земельный участок 8 соток в с.Петровка, есть газ,вода,электричество.

В посёлке есть ШКОЛА,КДЦ,БОЛЬНИЦА,АПТЕКА,ДК,ДЕТСКИЙ САД,ПРОДУКТОВЫЕ МАГАЗИНЫ.

№ 2185204039 · 13 декабря 2023 · 594 просмотра (+1 сегодня)

Пожаловаться

8 913 611-35-64

Написать сообщение

Спросите у продавца

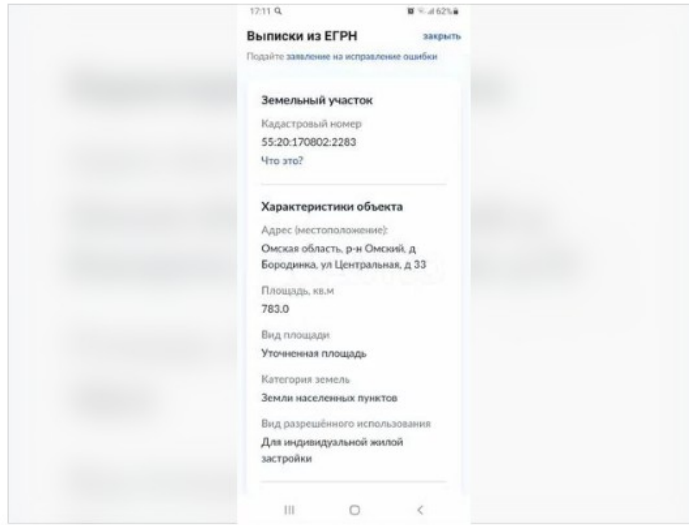
Здравствуйте! ▶

Участок 7,83 га (ИЖС)

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку

150 000 ₽

192 ₽ за сотку
или предложите свою цену



8 983 562-57-40

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Олеся

Частное лицо

На Авито с февраля 2023

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 783 сот.

Расстояние до центра города: 40 км

Расположение

Омская обл., Омский р-н, д. Бородинка, Центральная ул.

Показать карту

Описание

Продам земельный участок срочно

№ 2864604475 · 29 декабря 2023 · 281 просмотр (+1 сегодня)

Пожаловаться

avito.ru/omsk/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_izhs_1545394225

Участок 6 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

100 000 ₽

16 667 ₽ за сотку
или предложите свою цену

Об участке

Площадь: 6 сот.

Расстояние до центра города: 40 км

Расположение

Омская обл., Омский р-н, д. Бородинка, Центральная ул.

Показать карту

8 913 600-10-02

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Людмила Парфенюк

Частное лицо

На Авито с июля 2017

Эковклад: -457 кг CO₂

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

avito.ru/omsk/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_izhs_1545394225

Расположение

Омская обл., Омский р-н, д. Бородинка, Центральная ул.

Показать карту

100 000 ₽

16 667 ₽ за сотку
или предложите свою цену

Описание

Продам земельный участок под ИЖС. Есть разрешение на строительство, без обременения. Удобное расположение, правильной формы участок. Есть возможность провести водопровод и электричество. В деревне есть почта, магазины, школа, Хорошие грибные места:)

8 913 600-10-02

Написать сообщение

№ 1545394225 · 10 декабря 2023 · 1146 просмотров (+1 сегодня)

Пожаловаться

Спросите у продавца