



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 №0901230249

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок, кадастровый номер: 70:14:0348013:35,  
общая площадь: 1000,0 кв.м, категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения,  
разрешенное использование: Для ведения гражданами садоводства и огородничества,  
адрес: Томская обл., р-н Томский, окр. с. Семилужки, с. т. «Заря», уч. №44, доля: 100

Дата оценки: 09.01.2024г.

### Общая информация

Заказчик	♦ Миронова Вероника Олеговна
Правообладатель	♦ Дьячкова Людмила Николаевна
Особенности проведения осмотра	♦ Не проводился.
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 5 000 000 рублей.</li></ul>



	<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 СЭСИС № 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

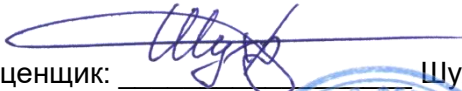
<b>Объект оценки</b>	◆ {	<table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%;">Наименование параметра</th> <th style="width: 50%;">Значение параметра</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;"><b>Земельный участок</b></td> </tr> <tr> <td>общая площадь, кв.м</td> <td style="text-align: center;">1000,0</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 обл., р-н Томский, окр. с. Семилужки, с. т. «Заря», уч. №44,</td> </tr> <tr> <td>кадастровый номер</td> <td style="text-align: center;">70:14:0348013:35</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	1000,0	категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	разрешенное использование	Для ведения гражданами садоводства и огородничества	адрес	Томская обл., р-н Томский, окр. с. Семилужки, с. т. «Заря», уч. №44,	кадастровый номер	70:14:0348013:35	дополнительные улучшения	Отсутствуют	коммуникации, подведенные к участку	Отсутствуют	Доля в праве	100
	Наименование параметра	Значение параметра																				
	<b>Земельный участок</b>																					
	общая площадь, кв.м	1000,0																				
	категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения																				
	разрешенное использование	Для ведения гражданами садоводства и огородничества																				
	адрес	Томская обл., р-н Томский, окр. с. Семилужки, с. т. «Заря», уч. №44,																				
	кадастровый номер	70:14:0348013:35																				
	дополнительные улучшения	Отсутствуют																				
	коммуникации, подведенные к участку	Отсутствуют																				
Доля в праве	100																					
<b>Дата оценки</b>	◆ 09.01.2024г.																					
<b>Результаты оценки, полученные при</b>	◆ – доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 174 000 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	♦ <b>174 000 руб. (сто семьдесят четыре тысячи)</b>

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

**174 000 руб. (сто семьдесят четыре тысячи)**

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/tomskaya_oblast_svetlyy/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_snt_dnp_3553509278">https://www.avito.ru/tomskaya_oblast_svetlyy/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_snt_dnp_3553509278</a>	<a href="https://www.avito.ru/tomskaya_oblast_svetlyy/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot_snt_dnp_3453936754">https://www.avito.ru/tomskaya_oblast_svetlyy/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot_snt_dnp_3453936754</a>	<a href="https://www.avito.ru/tomsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_snt_dnp_1152880017">https://www.avito.ru/tomsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_snt_dnp_1152880017</a>
Цена продажи	руб.		120 000	95 000	190 000
Размер участка	кв. м.	1 000	600	500	1 000
Стоимость за сотку			200,0	190,0	190,0
Торг			предусмотрен	предусмотрен	предусмотрен
Корректировка на торг, %	%		-9,9	-9,9	-9,9
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		180,2	171,2	171,2
<b>Условия рынка (время предложения)</b>		Январь 2024г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		180,2	171,2	171,2
<b>Вид права</b>		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		180,2	171,2	171,2
<b>Местоположение</b>		Томская обл., р-н Томский, окр. с. Семилужки, с. т. "Заря", уч. №44	Томская обл., Томский р-н, садовое товарищество Сибирский Сад	Томская обл., Томский р-н, садовое товарищество Северянка	Томская обл., Томский р-н, садовое товарищество Семилужки
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		180,2	171,2	171,2
<b>Площадь участка</b>	кв. м.	1 000	600	500	1 000
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		180,2	171,2	171,2



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>		180,2	171,2	171,2
<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>		180,2	171,2	171,2
<b>Выводы:</b>					
Стоимость объекта	руб./м <sup>2</sup>	<b>174,19</b>			
Стоимость объекта	руб.	<b>174 000</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.ИЗДАТЕЛЬСТВО «ЭНЕРГОГАРАНТ» * ЧЕЛЯБИНСК * ЧУ для ДОГОВОРОВ /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/tomskaya\_oblast\_svetlyy/zemelnye\_uchastki/uchastok\_6\_sot\_snt\_dnp\_3553509278

**Участок 6 сот. (СНТ, ДНП)**
[♥ Добавить в избранное](#)
[☰ Сравнить](#)
[📌 Добавить заметку](#)
**120 000 ₽**20 000 ₽ за сотку  
или [предложите свою цену](#)

8 913 821-39-38

**Написать сообщение**

Онлайн

**Спросите у продавца**

Здравствуйте! ➔

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

**Игорь**Частное лицо  
На Авито с июня 2012

Документы проверены

Эковклад: -1,31 тонн CO<sub>2</sub>

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

**Об участке**

Площадь: 6 сот.

Расстояние до центра города: 15 км

**Расположение**Томская обл., Томский р-н, садовое товарищество Сибирский  
Сад[Показать карту](#)

avito.ru/tomskaya\_oblast\_svetlyy/zemelnye\_uchastki/uchastok\_6\_sot\_snt\_dnp\_3553509278

**Описание**

Участок ровный, размер 20х30. Электрический столб на углу участка. Вода летом по расписанию. Несколько плодовых деревьев. Старый дом под снос или на дрова и теплица под ремонт. Большой бак для воды. Отличное место с хорошим подъездом. Соседи со всех сторон живут. Дорога хорошая. Свет круглый год. В летнее время ходит маршрутка. Документы в порядке. Отличное место для дачи или огорода.

№ 3553509278 · 11 декабря 2023 · 244 просмотра (+1 сегодня)

[Пожаловаться](#)**120 000 ₽**20 000 ₽ за сотку  
или [предложите свою цену](#)

8 913 821-39-38

**Написать сообщение**

Онлайн

avito.ru/tomskaya\_oblast\_svetlyy/zemelnye\_uchastki/uchastok\_5\_sot\_snt\_dnp\_3453936754

## Участок 5 сот. (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку



**95 000 ₽**

19 000 ₽ за сотку  
или предложите свою цену

8 962 783-42-75

Написать сообщение  
Отвечает около 30 минут

### Спросите у продавца

Здравствуйте! →

Ещё продаёте? | Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Константин  
Агентство  
На Авито с июня 2016  
Документы проверены



9 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

### Об участке

Площадь: 5 сот.

Расстояние до центра города: 18 км

### Расположение

Томская обл., Томский р-н, садовое товарищество Северянка [Показать карту](#)

avito.ru/tomskaya\_oblast\_svetlyy/zemelnye\_uchastki/uchastok\_5\_sot\_snt\_dnp\_3453936754

### Расположение

Томская обл., Томский р-н, садовое товарищество Северянка [Показать карту](#)

**95 000 ₽**

19 000 ₽ за сотку  
или предложите свою цену

8 962 783-42-75

Написать сообщение  
Отвечает около 30 минут

### Описание

Продам участок 5 соток. Все на фото. Огород вспахан. трава скошена.  
К зиме готов. Торг

№ 3453936754 · 17 декабря 2023 · 1552 просмотра (+26 сегодня)

Пожаловаться

avito.ru/tomsk/zemelnye\_uchastki/uchastok\_10\_sot\_snt\_dnp\_1152880017

## Участок 10 сот. (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

190 000 ₽

19 000 ₽ за сотку  
или [предложите свою цену](#)



8 913 870-70-28

Написать сообщение  
Отвечает в течение дня

### Спросите у продавца

Здравствуйте! >

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь

Частное лицо  
На Авито с января 2012



5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

### Об участке

Площадь: 10 сот.

Расстояние до центра города: 41 км

### Расположение

Томская обл., Томский р-н, садовое товарищество Семилужки [Показать карту](#)

### Описание

Земля

№ 1152880017 · 22 декабря 2023 · 1501 просмотр (+0 сегодня)

Пожаловаться