



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.
09.02.2024 г.

Выписка из отчета №0902241102

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок, кадастровый номер: 50:34:0010103:184,
общая площадь: 603,0 кв.м, категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения,
разрешенное использование: Для ведения гражданами садоводства и огородничества,
адрес: Обл. Московская, р-н Коломенский, со Губастовский, сад.тов.Новоселки, дом № 42,
доля: 100

Дата оценки: 09.02.2024г.

Общая информация

Заказчик	♦ Мякишкова Юлия Николаевна
Правообладатель	♦ Кочармина Людмила Владимировна
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.• 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



	<p>5 000 000 рублей.</p> <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 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

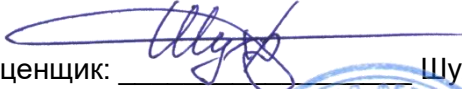
Объект оценки	◆ [<table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%;">Наименование параметра</th> <th style="width: 50%;">Значение параметра</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">Земельный участок</td> </tr> <tr> <td>общая площадь, кв.м</td> <td style="text-align: center;">603,0</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>Обл. Московская, р-н Коломенский, со Губастовский, сад.тов.Новоселки, дом № 42</td> </tr> <tr> <td>кадастровый номер</td> <td style="text-align: center;">50:34:0010103:184</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	603,0	категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	разрешенное использование	Для ведения гражданами садоводства и огородничества	адрес	Обл. Московская, р-н Коломенский, со Губастовский, сад.тов.Новоселки, дом № 42	кадастровый номер	50:34:0010103:184	дополнительные улучшения	Отсутствуют	коммуникации, подведенные к участку	Отсутствуют	Доля в праве	100
	Наименование параметра	Значение параметра																				
	Земельный участок																					
	общая площадь, кв.м	603,0																				
	категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения																				
	разрешенное использование	Для ведения гражданами садоводства и огородничества																				
	адрес	Обл. Московская, р-н Коломенский, со Губастовский, сад.тов.Новоселки, дом № 42																				
	кадастровый номер	50:34:0010103:184																				
	дополнительные улучшения	Отсутствуют																				
	коммуникации, подведенные к участку	Отсутствуют																				
Доля в праве	100																					
Дата оценки	◆ 09.02.2024г.																					
Результаты оценки,	◆ – доходного подхода: не применялся																					



полученные при использовании:	– сравнительного подхода: 292 000 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	♦ 292 000 руб. (двести девяносто две тысячи)

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

292 000 руб. (двести девяносто две тысячи)

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





Приложение. Расчетная таблица.

	Ед. изм.	Оцениваемый участок	Объекты сравнения			
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник информации			https://www.avito.ru/voskresensk/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._snt_dnp_3253659084	https://www.avito.ru/voskresensk/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot._snt_dnp_2498957972	https://www.avito.ru/voskresensk/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot._snt_dnp_2568420633	https://www.avito.ru/voskresensk/zemelnye_uchastki/uchastok_55_sot._snt_dnp_2644510660
Цена продажи	руб.		880 000	210 000	300 000	300 000
Размер участка	кв. м.	603,00	1 500	500	500	550
Стоимость за сотку			587	420	600	545
Торг			предусмотрен	предусмотрен	предусмотрен	предусмотрен
Корректировка на торг, %	%		-9,9	-9,9	-9,9	-9,9
Скорректированная цена	руб./м ²		528,6	378,4	540,6	491,5
Условия рынка (время предложения)		Февраль 2024	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		528,6	378,4	540,6	491,5
Вид права		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		528,6	378,4	540,6	491,5
Местоположение		обл. Московская, р-н Коломенский, со Губастовский, сад.тов.Новоселки, дом № 42	обл. Московская, г.о. Коломна, садовое товарищество Ягодное, 2	Московская обл., г.о. Коломна, д. Новосёлки, садовое товарищество Ягодное	обл. Московская, г.о. Коломна, садовое товарищество Ягодное	Московская обл., г.о. Коломна, д. Новосёлки, садовое товарищество Ягодное
Корректировка	%		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		528,6	378,4	540,6	491,5
Площадь участка	кв. м.	603,00	1 500	500	500	550
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00	0,00



	Ед. изм.	Оцениваемый участок	Объекты сравнения			
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Скорректированная цена	руб./м ²		528,6	378,4	540,6	491,5
Назначение участка		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	Земли сельскохозяйственного назначения. Для ведения гражданами садоводства и огородничества
Корректировка	%		0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	руб./м ²		528,6	378,4	540,6	491,5
Выводы:						
Стоимость объекта	руб./м ²	484,8				
Стоимость объекта	руб.	292 000				





**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



Сертификат соответствия судебного эксперта

avito.ru/voskresensk/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_snt_dnp_3253659084

Участок 15 сот. (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

880 000 ₽

58 667 ₽ за сотку



8 916 704-37-84

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Владис Новый Город

Агентство

На Авито с октября 2015

Реквизиты проверены



Подписаться на продавца

Контактное лицо

Маскаев Максим Андреевич

Об участке

Площадь: 15 сот.

Расстояние от МКАД: 75 км

Расположение

г.о. Коломна, садовое товарищество Ягодное, 2
Новорязанское шоссе, 75 км

Показать карту



avito.ru/voskresensk/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_snt_dnp_3253659084

Описание

Код объекта: 823026.
В продаже Участок на территории СНТ Ягодное-2!

Для истинных ценителей уединения с природой.

Об участке:

- электричество ⚡ по границе
- приватизирован
- межевание
- ровный, прямой
- без строений, кустарники и деревья скошены, трава скошена
- дорога есть (асфальт)

Рядом:

- несколько озер
- карьеры (рыбалка, купание)
- в лесу грибы (больше маслята)

Изменилась Категория Земель - Земли Населенных Пунктов вместо Земли С/Х Назначения!

Соседи строятся.

ПЕРСПЕКТИВА !!!

Ведется активная деятельность собственников ПРИСОЕДИНЕНИЯ СНТ ЯГОДНОЕ к д.НОВОСЕЛКИ!

96 км по Казанскому направлению.
20 мин до центра г.Воскресенск

садовое товарищество Ягодное

880 000 ₽

58 667 ₽ за сотку

8 916 704-37-84

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Владис Новый Город

Агентство

На Авито с октября 2015 🏆

Реквизиты проверены



Подписаться на продавца

Контактное лицо
Маскаев Максим Андреевич

№ 3253659084 · 26 января в 18:29 · 94 просмотра (+1 сегодня)

Пожаловаться

avito.ru/voskresensk/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot._snt_dnp_2498957972

Участок 5 сот. (СНТ, ДНП)

♥ Добавить в избранное

☰ Сравнить

📌 Добавить заметку

210 000 ₽

42 000 ₽ за сотку



8 958 700-73-49

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте! ▶

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Юлия

Частное лицо
На Авито с марта 2014

4 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 5 сот.

Расстояние от МКАД: 75 км

РасположениеМосковская обл., г.о. Коломна, д. Новосёлки, садовое товарищество Ягодное
Новорязанское шоссе, 75 км[Показать карту](#) ▼

avito.ru/voskresensk/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot._snt_dnp_2498957972

Описание

Продам участок , 5 соток , в деревни Новоселки ,Коломенского района , участок находится в собственности , к деревни прокладывают дорогу (отсыплют щебенку), есть свет , будет газ , участок не крайний , хороший , спланированный, рядом с лесом , в черте города Воскресенск , рядом с микрорайоном Цемгигант (3 км) цена договорная

210 000 ₽

42 000 ₽ за сотку

8 958 700-73-49

Написать сообщение

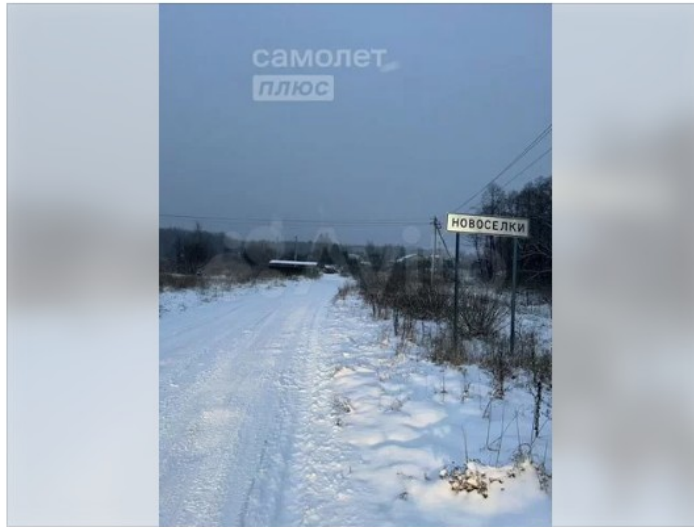
№ 2498957972 · 16 января в 08:13 · 722 просмотра (+1 сегодня)

[Пожаловаться](#)

avito.ru/voskresensk/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot_snt_dnp_2568420633

Участок 5 сот. (СНТ, ДНП)
[Добавить в избранное](#)
[Сравнить](#)
[Добавить заметку](#)
300 000 ₽

60 000 ₽ за сотку



8 919 771-29-50

Написать сообщение

Онлайн

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

"Самолет Плюс"

Агентство

На Авито с сентября 2015

[Реквизиты проверены](#)[Подписаться на продавца](#)Контактное лицо
Кравченко Артем**Об участке**

Площадь: 5 сот.

Расстояние от МКАД: 75 км

РасположениеМосковская обл., г.о. Коломна
Новорязанское шоссе, 75 км[Показать карту](#)

avito.ru/voskresensk/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot_snt_dnp_2568420633

Описание

Приобретая недвижимость с нами, Вы в гарантированной безопасности, поскольку объекты проверяются, сделки застрахованы и к моменту продажи мы предоставим полный пакет документов.

Продается земельный участок СНТ Ягодное Коломенского района Московской области, участок ровный, правильной формы, удобный подъезд, в 2022 сделали асфальтированную дорогу от мкр. Цемгигант. Свет по границе. один собственник. Идет перевод в ИЖС

Гарантия юридической чистоты сделки от компании .

Звоните. Записывайтесь на показ объекта прямо сейчас.

Рады будем ответить на все ваши вопросы .

Лот №318715

№ 2568420633 · 23 января в 11:21 · 630 просмотров (+1 сегодня)

[Пожаловаться](#)**300 000 ₽**

60 000 ₽ за сотку

8 919 771-29-50

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

avito.ru/voskresensk/zemelnye_uchastki/uchastok_55_sot._snt_dnp_2644510660

Участок 5,5 сот. (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

300 000 ₽

54 545 ₽ за сотку

8 934 555-95-17

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов**Спросите у продавца**

Здравствуйте! ▶

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Михаил Щербаков

Частное лицо

На Авито с июля 2020

Эковклад: -9,12 тонн CO₂

Подписаться на продавца

**Об участке**

Площадь: 5.5 сот.

Расстояние от МКАД: 75 км

РасположениеМосковская обл., г.о. Коломна, д. Новосёлки, садовое товарищество Ягодное
Новорязанское шоссе, 75 км[Показать карту](#) ▼

avito.ru/voskresensk/zemelnye_uchastki/uchastok_55_sot._snt_dnp_2644510660

РасположениеМосковская обл., г.о. Коломна, д. Новосёлки, садовое товарищество Ягодное
Новорязанское шоссе, 75 км[Показать карту](#) ▼**300 000 ₽**

54 545 ₽ за сотку

8 934 555-95-17

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов**Описание**

Всё вопросы по телефону.

№ 2644510660 · 2 февраля в 16:16 · 368 просмотров (+5 сегодня)

[Пожаловаться](#)**Спросите у продавца**