



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.  
11.03.2024 г.

## Выписка из отчета №1103240908

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок: адрес: Российская Федерация, Томская область, Зырянский район, Зырянское сельское поселение, с. Берлинка, ул. Луговая, общая площадь: 500 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства, кадастровый номер: 70:05:0100002:786, доля в праве: 100.

Дата оценки: 11.03.2024 г.

### Общая информация

Заказчик	♦ Миронова Вероника Олеговна
Правообладатель	♦ Зарубина Татьяна Михайловна
Особенности проведения осмотра	♦ Осмотр не производился, фотоматериалы не предоставлены. Для оценки принято типичное состояние объекта оценки.
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>	♦	<b>Наименование параметра</b>	<b>Значение параметра</b>
		<b>Земельный участок</b>	
		адрес	Российская Федерация, Томская область, Зырянский район, Зырянское сельское поселение, с. Берлинка, ул. Луговая
		общая площадь	500 кв.м
		категория земель	земли населенных пунктов
		разрешенное использование	Для ведения личного подсобного хозяйства
		кадастровый номер	70:05:0100002:786
		доля в праве	100
<b>Дата оценки</b>	♦	11.03.2024 г.	
<b>Результаты оценки, полученные при использовании:</b>	♦	– доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 65 215,00 руб. – затратного подхода: не применялся	
<b>Согласование результатов</b>	♦	Не требуется в связи с использованием только одного подхода к оценке	



Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки	♦ 65 215,00 руб. (шестьдесят пять тысяч двести пятнадцать рублей ноль копеек)
--	---

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 11.03.2024 г. составляет:

**65 215,00 руб.**  
**(шестьдесят пять тысяч двести пятнадцать рублей ноль копеек)**

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





## Приложение. Расчетная таблица.

Земельный участок				
<b>Описание объекта оценки</b>	Земельный участок: адрес: Российская Федерация, Томская область, Зырянский район, Зырянское сельское поселение, с. Берлинка, ул. Луговая, общая площадь: 500 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства, кадастровый номер: 70:05:0100002:786, 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: 11.03.2024 г.	19.02.2024 г.	13.02.2024 г.	15.02.2024 г.
<b>Ссылка на объявление:</b>		<a href="https://www.avito.ru/zyryanskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot_izhs_3728674079">https://www.avito.ru/zyryanskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot_izhs_3728674079</a>	<a href="https://www.avito.ru/tomskaya_oblast_pervomayskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_2972218749">https://www.avito.ru/tomskaya_oblast_pervomayskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_2972218749</a>	<a href="https://www.avito.ru/bogashevo/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot_izhs_1760774001">https://www.avito.ru/bogashevo/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot_izhs_1760774001</a>
<b>Телефон продавца:</b>		89882507616	номер скрыт	89835983411
<b>Цена предложения, руб.:</b>		70 000,00	195 000,00	80 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
<b>Параметр: адрес</b>	Российская Федерация, Томская область, Зырянский район, Зырянское сельское поселение, с. Берлинка, ул. Луговая	Томская обл., Зырянский р-н, с. Дубровка	Томская обл., Первомайский р-н, с. Первомайское	Томская обл., Томский р-н, с. Яр
<b>Параметр: общая площадь, кв.м</b>	500	500	1500	500
<b>Параметр: категория земель</b>	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
<b>Параметр: разрешенное использование</b>	Для ведения личного подсобного хозяйства	ижс	ижс	ижс
<b>Параметр: доля в праве</b>	100	100	100	100
Корректировки				
<b>Корректировка на уторговывание, %:</b>		9,00	9,00	9,00



Цена после уторговывания, руб.:		63 700,00	177 450,00	72 800,00
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	500	500	1500	500
Цена за удельную единицу, руб.:		127,40	118,30	145,60
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:				130,43
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:				65 215,00
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:				130,43

Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о праве собственности на имущество (недвижимость) или объект недвижимости

Федеральная кадастровая палата Росреестра

24.04.2024

№ 87/101/001/2013-06/134/14  
 На основании сведений из Единого государственного реестра недвижимости от 29.06.2023, расположенных на рисунке № 29.06.2023, сообщаем, что право собственности Зурбулда Туганов Мисаиловича, дата рождения: 24.11.1986 (Родился) (Гражданин Российской Федерации серия: 09 07 № 1010356 от 02.10.2007 №0206) Обладатель ЖОМОС Тюлькин за Тюлькинском городском округе Тюлькин, С/ОБЖС: 14-063-017-44; адрес: микрорайон или иного подразделения: 03-0259, Тюлькинскому району, с. Тюлькин, ул. Феррана Мухомова, д. 14, кв. №1, с. Тюлькин, в период с 18.06.2012 по 18.06.2023 принадлежала (принадлежит) собственности Зурбулда Туганов Мисаиловича.

1	1.1	Тюлькинский район	Бюджетный кодекс	50:05:01:0600:788	земельный участок
		Историческая информация			
		Выдана для размещения в Едином государственном реестре недвижимости			
		Сведения об объекте недвижимости:			
		Историческая информация:			
		Помещению		500 кв. м. 7:87	
	1.2	кв. 170/1, левый, дом в крае	Собственность		
		Историческая информация:			
		свободно приобретенный участок:		06.04.2018	
		земельный участок:		29.03.01:0600:786-70:064-2013-3	
		сведения о государственном реестре:			
		дата государственной регистрации сведений			
	1.3	Организованная деятельность в образовательных учреждениях	земельный участок		
		Историческая информация:			
	2	Полный объект недвижимости	земельный участок		
		Бюджетный кодекс		702:01:00:00:529	
		Историческая информация:			
		не зарегистрирован			
		Историческая информация:			
		не зарегистрирован			
		Историческая информация:			
		не зарегистрирован			
		Историческая информация:			
		не зарегистрирован			
		Историческая информация:			
		не зарегистрирован			
	3.2	земельный участок в крае			
		Историческая информация:			
		не зарегистрирован			
		Историческая информация:			
		не зарегистрирован			
		Историческая информация:			
		не зарегистрирован			

Выписка из ЕГРН

Лист 2

основание государственной регистрации	Договор дарения, выдан 22.01.2020
дата государственной регистрации права	Договор дарения, выдан 22.01.2020 выдана в Тюлькинском городском округе Тюлькин, С/ОБЖС: 14-063-017-44
дата государственной регистрации ипотеки	дана ипотеки нет
3.1	Организованная деятельность в образовательных учреждениях
4	Полный объект недвижимости

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 29.06.2023, расположенных на рисунке № 29.06.2023, сообщаем, что право собственности Зурбулда Туганов Мисаиловича, дата рождения: 24.11.1986 (Родился) (Гражданин Российской Федерации серия: 09 07 № 1010356 от 02.10.2007 №0206) Обладатель ЖОМОС Тюлькин за Тюлькинском городском округе Тюлькин, С/ОБЖС: 14-063-017-44; адрес: микрорайон или иного подразделения: 03-0259, Тюлькинскому району, с. Тюлькин, ул. Феррана Мухомова, д. 14, кв. №1, с. Тюлькин, в период с 18.06.2012 по 18.06.2023 принадлежала (принадлежит) собственности Зурбулда Туганов Мисаиловича.

Выписка из ЕГРН



**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 № 21/000-015-000023  
**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 УОДЭС: Ресурса по Челябинской области и Центральному району Челябинской области, дата выдачи 07.06.2017г., срок действия полиса 31.12.19г.

Видом и профессиональной квалификацией: № 707-00100174  
 Дата выдачи: 30.03.2017г.  
 Номер полиса: 451009 001 0004707

Объектом страхования является договор обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности в области бухгалтерского учета, включая подготовку, представление отчетности в налоговых органах, в том числе в целях уплаты налогов.

Страховым случаем по договору является осуществление оценщиком деятельности в области бухгалтерского учета, включая подготовку, представление отчетности в налоговых органах, в том числе в целях уплаты налогов, в результате чего причинен ущерб третьим лицам, подлежащий возмещению оценщиком в соответствии с требованиями Федерального закона, содержащего в своем содержании положения о возмещении имущественного вреда, причиненного оценщиком, в области бухгалтерского учета.

Выпущенный полис является полисом по договору об оказании оценок, в том числе оценок, которые являются частью обязательного страхования ответственности оценщика.

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

Полис и правила уплаты страховой премии выданы оценщику, в составе 2 экземпляра, один с которым является копией документа.

Формой уплаты страховой премии путем перечисления денежных средств является:

Числовой (полное наименование) банк-получатель: № 21/000-015-000023 от 22.11.2017 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

Наименование (полное наименование) оценщика: № 21/000-015-000023 от 22.11.2017 г.  
 Выданный полис страхования ответственности оценщика в соответствии с условиями и условиями страхования, условия и условиями страхования, условия и условиями страхования.

Внутренний номер страхования: Полис выдан по договору № 21/000-015-000023 от 22.11.2017 г., обязательного страхования ответственности оценщика.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
А.Р. Митягин	А.Р. Митягин

Полис страхования ответственности оценщика



### Участок 5 сот. (ИЖС)

Добавить фото Добавить видео



#### Об участке

Площадь: 5 сот

Расположение: д. Дубовое 18 кв

#### Расположение

Новосибирск, Заводской р-н, с. Дубовое

Смотреть карту



70 000 Р

88 000 Р

14 500 Р за сотку

или 14 500 000 руб. за сотку

Платить вперед и выдать ИЖС выкуп

Платить вперед

6 968 250-76-16

Позвонить продавцу

Иванов Иван Иванович

#### Спросите у продавца

Здравствуйте

Написать

Получить

Скачать фотографии

Цена

70 000 руб

14 500 руб за сотку

14 500 000 руб за сотку

Собственник

Платить вперед



Собственник

Объект-аналог №1

Участок 5 сот. (ИЖС)

#### Расположение

Новосибирск, Заводской р-н, с. Дубовое

Смотреть карту



#### Описание

Участок для строительства загородного дома, дачи или "вторички". Для строительства ИЖС. Расположен в деревне Дубовое, недалеко от леса и красивых пейзажей. Идеальный участок для дачного дома. Собственник из семьи. Кадастровый номер 50-05/0030008-00/001

ИП 50/05/0030008-00/001

Платить вперед

Пожалуйста обращайтесь

Строительство домов и коттеджей

70 000 Р

88 000 Р

14 500 Р за сотку

или 14 500 000 руб. за сотку

Платить вперед и выдать ИЖС выкуп

Платить вперед

6 968 250-76-16

Позвонить продавцу

Иванов Иван Иванович

#### Спросите у продавца

Здравствуйте

Написать

Получить

Скачать фотографии

Цена

70 000 руб

14 500 руб за сотку

14 500 000 руб за сотку

Собственник

Платить вперед

Собственник

Объект-аналог №1



Участок 15 сот. (ИЖС)

195 000 Р

Это место приносит удачу

Об участок

Расположено

Спросить у продавца

Объект-аналог №2

Об участок

195 000 Р

Расположено

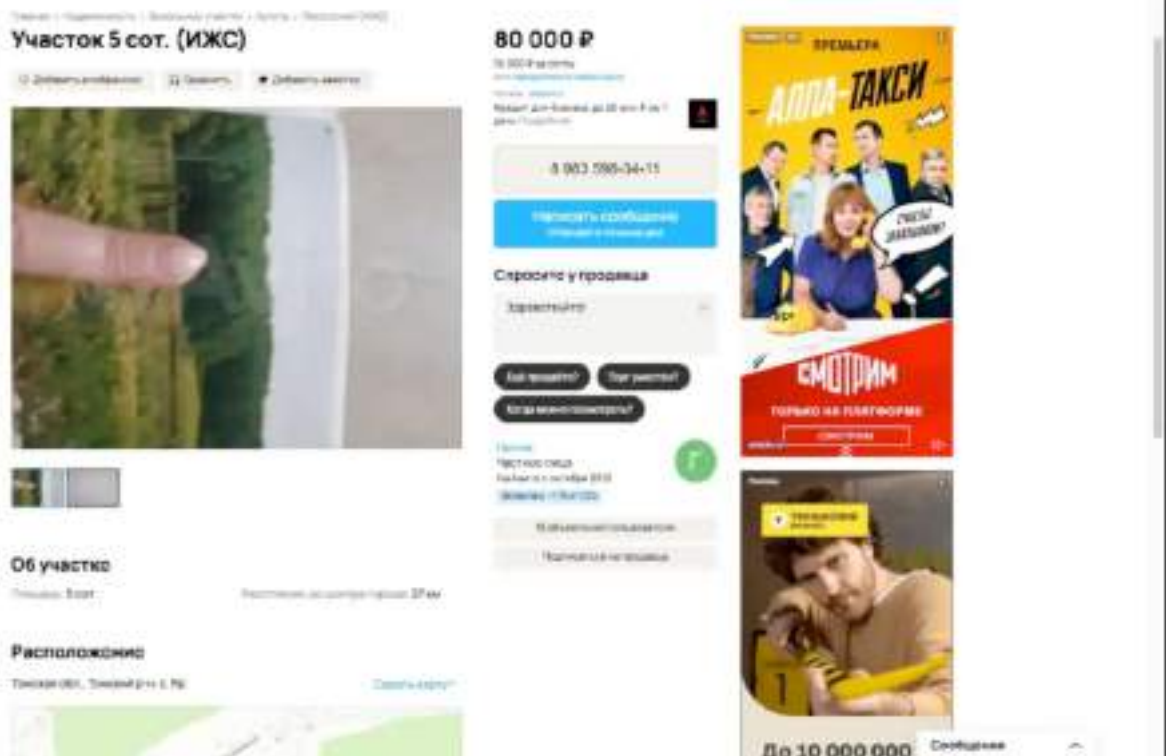
Описание

Спросить у продавца

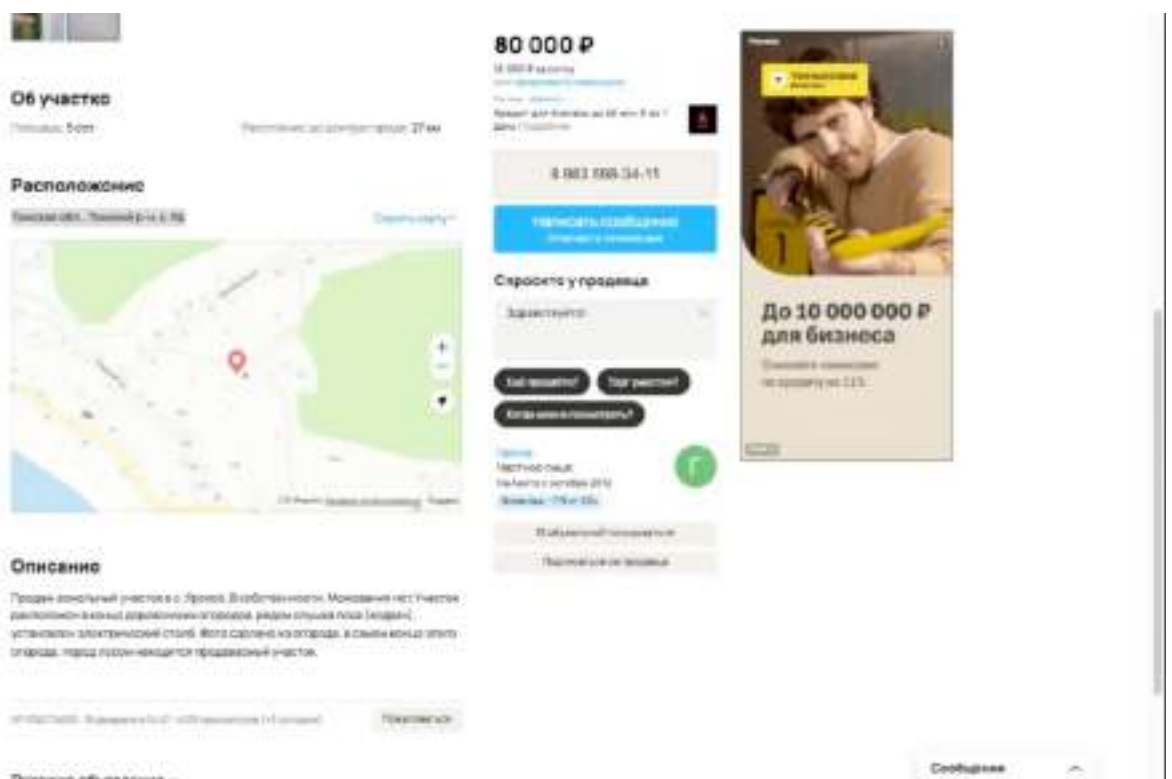
Показать объявления

Строительство домов и коттеджей

Объект-аналог №2



Объект-аналог №3



Объект-аналог №3