



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.  
17.05.2023 г.

## Выписка из отчета № 1705231184

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок: адрес: Иркутская обл., Черемховский р-н, п Молочное,  
общая площадь: 1200 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное  
использование: для ведения личного подсобного хозяйства, кадастровый номер: 38:20:080801:68.

### Сведения об оценщике

ФИО	Шуховцев Кирилл Вячеславович
Номер контактного телефона	88005501092
Почтовый адрес	454014, г. Челябинск, ул. Ворошилова, дом 35, офис 3-1
Адрес электронной почты	expertall@mail.ru
Информация о членстве в СРО	Ассоциация «МСО»
Сведения о квалификационных аттестатах оценщика	По направлению "Оценка недвижимости", №034548-1 от 11.11.2022г. По направлению "Оценка движимого имущества", №034549-2 от 11.11.2022г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис №221900-035-000022 от 25.11.2022г., срок действия полиса: 01.12.2022 - 30.11.2023гг.

### Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Организационно-правовая форма	общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью "Центр Судебной Экспертизы"
ОГРН, дата присвоения ОГРН	1117447014354, 22.09.2011г.
Место нахождения	454048, Челябинская обл, Челябинск г, Яблочкина ул, дом № 3, помещение 1, кабинет 2
Сведения о страховании ответственности	Полис №221900-035-000017, выданный ПАО "САК "ЭНЕРГОГАРАНТ" 06.09.2022г., срок действия полиса: 29.09.2022 - 28.09.2023гг.

### Сведения о заказчике и правообладателе объекта оценки

Заказчик	Корчашкина Владилена Анатольевна
Правообладатель	Андрющенко Дмитрий Владимирович

## Основные параметры объекта оценки

Наименование параметра	Значение параметра
<b>Земельный участок</b>	
адрес	Иркутская обл., Черемховский р-н, п Молочное
общая площадь	1200 кв.м
категория земель	земли населенных пунктов
разрешенное использование	для ведения личного подсобного хозяйства
кадастровый номер	38:20:080801:68

### Особенности проведения осмотра

Осмотр не производился, фотоматериалы предоставлены заказчиком.

### Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

- доходным подходом, руб.: 0,00
- сравнительным подходом, руб.: 69 780,00 руб.
- затратным подходом, руб.: 0,00

### Итоговая величина стоимости объекта оценки

Результатом оценки является величина рыночной стоимости объекта оценки, определенная по состоянию на 17.05.2023 г. в размере:

**69 780,00 руб. (шестьдесят девять тысяч семьсот восемьдесят рублей ноль копеек).**

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович



Земельный участок				
Описание объекта оценки	Земельный участок: адрес: Иркутская обл., Черемховский р-н, п Молочное, общая площадь: 1200 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, кадастровый номер: 38:20:080801:68.			
Параметры и корректировки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Информация о предложениях объектов-аналогов				
Дата предложения	Дата оценки: 17.05.2023 г.	17.05.2023 г.	17.05.2023 г.	17.05.2023 г.
Ссылка на объявление:		<a href="https://www.avito.ru/cheremhovo/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_938737179">https://www.avito.ru/cheremhovo/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_938737179</a>	<a href="https://www.avito.ru/cheremhovo/zemelnye_uchastki/uchastok_12sot_izhs_2444012856">https://www.avito.ru/cheremhovo/zemelnye_uchastki/uchastok_12sot_izhs_2444012856</a>	<a href="https://irkutsk.cian.ru/sale/suburban/279904663/">https://irkutsk.cian.ru/sale/suburban/279904663/</a>
Цена предложения, руб.:		100 000,00	100 000,00	100 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
Параметр: адрес	Иркутская обл., Черемховский р-н, п Молочное	Иркутская обл., Черемховский р-н, с Новогромово, Советская ул.	Иркутская обл., г. Черемхово, квартал ЦЭС	Иркутская обл., Шелеховский р-н, Баклашинское м.о., с Введенщина, Баушево пос.
Параметр: общая площадь, кв.м	1200	1500	1200	1178
Параметр: категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Параметр: разрешенное использование	для ведения личного подсобного хозяйства	для индивидуального жилищного строительства	для индивидуального жилищного строительства	для ведения личного подсобного хозяйства
Корректировки				
Корректировка на уторговывание, %:		20,10	20,10	20,10
Цена после уторговывания, руб.:		79 900,00	79 900,00	79 900,00
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	1200	1500	1200	1178
Цена за удельную единицу, руб.:		53,27	66,58	67,83
Параметры, корректируемые по каждому объекту-аналогу в %				
Корректировка на местоположение		0,00	-5,00	-4,00
Корректировка на различие видов разрешенного использования		-6,00	-6,00	0,00
Итоговая корректировка в % на каждый аналог:		-6,00	-11,00	-4,00
Цена за удельную единицу после процентной корректировки, руб.:		50,07	59,26	65,12
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:				58,15
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:				69 780,00
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:				69 780,00



**Фото №1.** Общий вид участка



**Фото №2.** Общий вид участка

**ПОЛИС N 221900-035-000017  
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: 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 221900-035-000017 от «06» сентября 2022 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

Настоящий Полис действует с «29» сентября 2022 г. по «28» сентября 2023 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 221900-035-000017 от «06» сентября 2022 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

<b>СТРАХОВЩИК:</b>	<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>
 М.П. /Р.Р. Валеев/	 М.П. /А.В. Анапенко/

Дата выдачи полиса: «06» сентября 2022 г.



Диплом оценщика

**ПОЛИС N 221900-035-000022  
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, заключающему 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 или третьим лицам действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.

Выгодоприобретатели: заказчик по договору на проведение оценки и/или третья лица, которым причинен ущерб. Страхователем при осуществлении последним оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	5 000 000,00	Страховой тариф, %	0,08	Страховая премия, руб.	4 000,00
-----------------------	--------------	--------------------	------	------------------------	----------

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 221900-035-000022 от 25.11.2022 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

Настоящий Полис действует с «01» декабря 2022г. по «30» ноября 2023г.  
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 221900-035-000022 от 25.11.2022 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
М.П.	М.П. Шуховцев/
	/А.Р. Мамелова/

Дата выдачи полиса: 25.11.2022 г.

Полис страхования ответственности оценщика



Свидетельство СРО оценщика



Квалификационный аттестат. Оценка недвижимости



Квалификационный аттестат. Оценка движимого имущества




avito.ru/cheremhovo/zemelnye\_uchastki/uchastok\_15\_sot\_izhs\_938737179

**Avito** Все категории Поиск по объявлениям

Черемхово Недвижимость Земельные участки Купить Поселеный (ИЖС)

### Участок 15 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



**100 000 Р**  
6 667 Р за сотку  
или предложите свою цену

8 914 890-46-09

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

#### Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?  
Когда можно посмотреть?

**Анастасия**  
Частное лицо  
На Avito с мая 2016  
Экспертный вклад -145 кг CO<sub>2</sub>

7 объявлений пользователя  
Подписаться на продавца

#### Об участке

Площадь: 15 сот. Расстояние до центра города: 10 км

#### Расположение

Иркутская область, Черемховский р-н, Новогромовское муниципальное образование, с. Новогромово, Советская ул. [Показать карту](#)

#### Описание

Продам земельный участок.

Объект-аналог №1

avito.ru/cheremhovo/zemelnye\_uchastki/uchastok\_12sot\_izhs\_2444012856

**Avito** Все категории Поиск по объявлениям

Черемхово Недвижимость Земельные участки Купить Поселеный (ИЖС)

### Участок 12 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

**100 000 Р**  
8 333 Р за сотку  
или предложите свою цену

8 983 400-71-92

Написать сообщение  
Отвечает всего часа

#### Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?  
Когда можно посмотреть?

**Ольга Ефимовна**  
Частное лицо  
На Avito с декабря 2017  
Экспертный вклад -6370 кг CO<sub>2</sub>

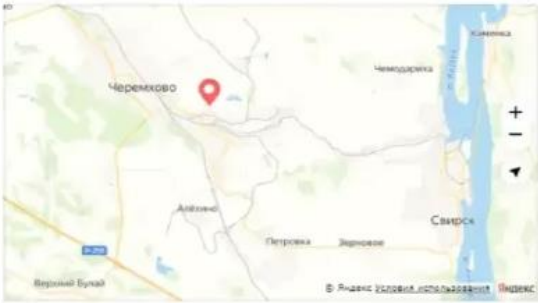
13 объявлений пользователя  
Подписаться на продавца

#### Об участке

Площадь: 12 сот.

#### Расположение

Иркутская область, Черемхово, квартал ЦЭС [Скрыть карту](#)



#### Описание

Продаётся земельный участок под ИЖС по ул. 4ая Водогонная, 26, район ЦЕССА 12 соток земли, не огорожен, напротив зимний водопровод есть возможность подключиться. Подробности по телефону. Цена 100 тыс руб.

№ 2444012856 - 23 апреля в 12:59 116 просмотров (+0 сегодня) [Пожаловаться](#)

Объект-аналог №2

irkutsk.cian.ru/sale/suburban/279904663/

**ЦИАН** Аренда Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческая Ипотека Услуги


Недвижимость в Иркутске > Продажа > Продажа земельных участков в Иркутской области > Шелеховский район > Баклашинское муниципальное образование > с. Введенщина

2 дек, 07:36 70 просмотров, 1 за сегодня

### Участок, 11,78 сот.

Иркутская область Шелеховский район Баклашинское муниципальное образование Введенщина село Баушево поселок [На карте](#)

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)



Планировка 2 фото

**11.78 сот.** **Личное подсобное хозяйство**  
Площадь Статус земли

Цена за участок. Разная площадь и форма. Адрес присвоен. Оформлен. Сделка через "мой документы".

**100 000 Р**  
8 439 Р/сот.

[Следить за изменением цены](#)

**+7 983 400-34-19**  
**+7 984 271-22-67**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните в объявлении глазами бранированной картой. Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление после звонка.

[Написать](#)

**ЦИАН.ипотека**  
Один запрос в 10 банков  
10 минут на предварительное решение  
Ставки от 4,6%

**Собственник**  
ID: 86994684  
✓ Предоставил паспорт

**ЖК «Стрима»**  
Квадрат почти  
превзошел  
+7 (395) 278-XXXX

Регистрация и расчеты от ООО СЗ «ДСС»  
1143830040372, 56-Н029, Иркутская обл., Ирк.  
1/1, ПЗ на землях ИЖС

Объект-аналог №3