



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.
27.11.2023 г.

Выписка из отчета №2711233595

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок: адрес: Тюменская область, Нижнетавдинский район, д. Малый Хутор, ул. Ветеранов, 21, общая площадь: 1585 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под индивидуальное жилищное строительство, кадастровый номер: 72:12:0601001:490.

Дата оценки: 27.11.2023 г.

Общая информация

Заказчик	♦ Сергиенко Светлана Данисовна
Правообладатель	♦ Плохотникова Тамара Петровна
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">• 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.• Высшее техническое образование, окончил Челябинскую государственную агроинженерную академию, квалификация – инженер.• Высшее юридическое, окончил Южно-Уральский государственный университет, квалификация – бакалавр.



	<ul style="list-style-type: none">• 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

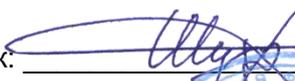
Объект оценки	◆	Наименование параметра	Значение параметра
		Земельный участок	
		адрес	Тюменская область, Нижнетавдинский район, д. Малый Хутор, ул. Ветеранов, 21
		общая площадь	1585 кв.м
		категория земель	земли населенных пунктов
		разрешенное использование	под индивидуальное жилищное строительство
		кадастровый номер	72:12:0601001:490
		вид права	Право долгосрочной аренды
Дата оценки	◆ 27.11.2023 г.		
Результаты оценки, полученные при использовании:	◆ – доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 131 808,60 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	◆ 131 808,60 руб. (сто тридцать одна тысяча восемьсот восемь рублей шестьдесят копеек)		



Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 27.11.2023 г. составляет:

131 808,60 руб.

(сто тридцать одна тысяча восемьсот восемь рублей шестьдесят копеек)

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





Приложение. Расчетная таблица.

Земельный участок					
Описание объекта оценки	Земельный участок: адрес: Тюменская область, Нижнетавдинский район, д. Малый Хутор, ул. Ветеранов, 21, общая площадь: 1585 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под индивидуальное жилищное строительство, кадастровый номер: 72:12:0601001:490.				
Параметры и корректировки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Информация о предложениях объектов-аналогов					
Дата предложения	Дата оценки: 27.11.2023 г.	17.11.2023 г.	26.11.2023 г.	11.11.2023 г.	29.10.2023 г.
Ссылка на объявление:		https://www.avito.ru/nizhnyaya_tavda/zemelnye_uchastki/uchastok_18_sot_izhs_2970011280	https://www.avito.ru/nizhnyaya_tavda/zemelnye_uchastki/uchastok_19_sot_izhs_795565479	https://www.avito.ru/nizhnyaya_tavda/zemelnye_uchastki/uchastok_17_sot_izhs_2403588900	https://www.avito.ru/nizhnyaya_tavda/zemelnye_uchastki/uchastok_151_sot_izhs_754083934
Телефон продавца:		89199508532	89199306887	89821304414	89825779434
Цена предложения, руб.:		200 000,00	200 000,00	180 000,00	170 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки					
Параметр: адрес	Тюменская область, Нижнетавдинский район, д. Малый Хутор, ул. Ветеранов, 21	Тюменская область, Нижнетавдинский р-н, с. Иска	Тюменская область, Нижнетавдинский р-н, с. Велижаны, ул. Ленина	Тюменская область, Нижнетавдинский р-н, с. Иска	Тюменская область, Нижнетавдинский р-н, с. Антропово
Параметр: общая площадь, кв.м	1585	1800	1900	1700	1510
Параметр: категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Параметр: разрешенное использование	под индивидуальное жилищное строительство	ижс	ижс	ижс	ижс
Корректировки					
Корректировка на уторговывание, %:		10,00	10,00	10,00	10,00
Цена после уторговывания, руб.:		180 000,00	180 000,00	162 000,00	153 000,00
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	1585	1800	1900	1700	1510
Цена за удельную единицу, руб.:		100,00	94,74	95,29	101,32



Параметры, корректируемые по каждому объекту-аналогу в %					
Параметр: вид права	Право долгосрочной аренды	собственность	собственность	собственность	собственность
корректировка на вид права		-15,00	-15,00	-15,00	-15,00
Итоговая корректировка в % на каждый аналог:		-15,00	-15,00	-15,00	-15,00
Цена за удельную единицу после процентной корректировки, руб:		85,00	80,53	81,00	86,12
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:					83,16
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:					131 808,60
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:					83,16



2.4.1. Переход «Архитектору» Учетом для выполнения в шаш, предусмотренных настоящим Договором, в последний срок с момента подписания настоящего Договора по акту приема-передачи. Подписанием акту приема-передачи прекращается Договор;

2.4.2. Переход Учетом «Архитектору» по акту приема-передачи в случае окончания Договора или его досрочного расторжения;

3.4.3. Не включается в стоимость работ деятельность «Архитектора» если она не предусмотрено условием настоящего Договора и не предусмотрена дополнительными соглашениями;

3.4.4. Написать «Архитектору» письменное предложение о возобновлении исполнения им обязательств в разумный срок, до прекращения требования о прекращении расторжения Договора.

4. Ответственность Сторон

4.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Учетом Договора Стороны, нарушившая условия Договора, обязана возместить причиненные убытки, включая упущенную выгоду, в соответствии с законодательством Российской Федерации;

4.2. В случае неисполнения Архитектором своих обязательств Учетом возмещает убытки (включая упущенную выгоду) в размере 0,05% от суммы неисполненного в срок платежа за каждый день просрочки;

4.3. В случае прекращения Договора, Учетом возмещается на сумму, указанной «Архитектором»;

4.4. Уплата Учетом по обязательствам Стороны от выполнения обязательств по акту, указанной по Договору;

4.5. В случае прекращения условий пункта 3.2.14 Договора «Архитектору» если срок исполнения обязательства не исполнен, Учетом возмещается сумма заключенного участка с кадастрового учета до момента регистрации указанного Договора в Едином государственном реестре недвижимости, включая оплату участка и оплаты в нем в государственном центре кадастровых работ;

5. Исполнение и расторжение Договора

5.1. Действие в количестве, указанном в Договор, прекращается до момента подписания соглашения Сторон Договора, а также от подписания государственной регистрации;

5.2. При прекращении действия Договора по соглашению Сторон, Договор прекращает свое действие по акту приема-передачи работ и/или от подписания «Архитектором» и/или Учетом, включая упущенную выгоду;

5.3. Договор может быть расторгнут по соглашению «Архитектора» и Стороны, включая в следующем случае:

- неисполнение Архитектором своих обязательств по договору;
- не исполнение Учетом или исполнением не в соответствии с его условиями обязательства и принятие решения в отношении уплаты, указанного в настоящем Договоре;
- истечение срока Учетом платежей, включая: перевод в ликвидацию, разделение, ликвидацию общества и прекращение деятельности Учетом;
- банкротство Учета по решению арбитражного суда или признания банкротом в соответствии с законодательством Российской Федерации;
- ликвидация общества 3.2.4 Договора;
- решение Учета для государственной или муниципальной нужды.

6. Обязательство возмещения суммы

6.1. Стороны обязуются от ответственности за исполнение или неисполнение указанных своих обязательств по Договору, включая упущенную выгоду, возмещать обязательства исполнений статьи;

6.2. В случае нарушения обязательств исполнений статьи Стороны, включая упущенную выгоду, Учетом от ответственности не в состоянии возместить, включая упущенную выгоду, включая упущенную выгоду, включая упущенную выгоду, включая упущенную выгоду;

6.3. С момента исполнения обязательств исполнений статьи Стороны в письменной форме, включая упущенную выгоду, включая упущенную выгоду, включая упущенную выгоду.

7. СПИСОК ДЕЙСТВУЮЩИХ ДОГОВОРОВ

7.1. Исполнение Договора включает в себя с момента его государственной регистрации о форме, предусмотренной государственным реестром при его исполнении, включая упущенную выгоду;

7.2. Исполнение Договора включает в себя с 24.12.2015 года по 24.12.2015 года, до истечения которого считается прекращением свое действия.

Договор аренды

8.1. В случае окончания срока или ликвидации «Архитектору» после окончания, об этом «Архитектору» в последний срок по акту приема-передачи;

8.2. В случае, не предусмотренных Договором, прекращается в соответствии с действующим законодательством;

8.3. Стороны, возмещают при исполнении Договора, включая упущенную выгоду, включая упущенную выгоду;

8.4. Договор заключается на 2 года с момента подписания в 2 (два) экземпляра, включая упущенную выгоду, включая упущенную выгоду, включая упущенную выгоду, включая упущенную выгоду;

8.5. В случае, когда Договор заключен в виде коллективного договора, в коллективном договоре, включая упущенную выгоду, включая упущенную выгоду, включая упущенную выгоду, включая упущенную выгоду;

8.6. В случае, когда Договор заключен в виде коллективного договора, в коллективном договоре, включая упущенную выгоду, включая упущенную выгоду, включая упущенную выгоду, включая упущенную выгоду;

9. Подписание, включение в государственную часть Договора

9.1. Проект договора (приложение № 1)

9.2. Акты приема-передачи Учетом (Приложение № 2)

10. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

«Архитектор»

Адрес: 624020, Тюменская область, Тюменский район, Пискаревский район, с/поселение Глинка, 34, квартира 24

Первый заместитель главы района

А.В. Ларионов

Т.Л. Волотовская

«Архитектор»

Полное наименование: Унитарное предприятие «УчО» № 5246/11, включая упущенную выгоду

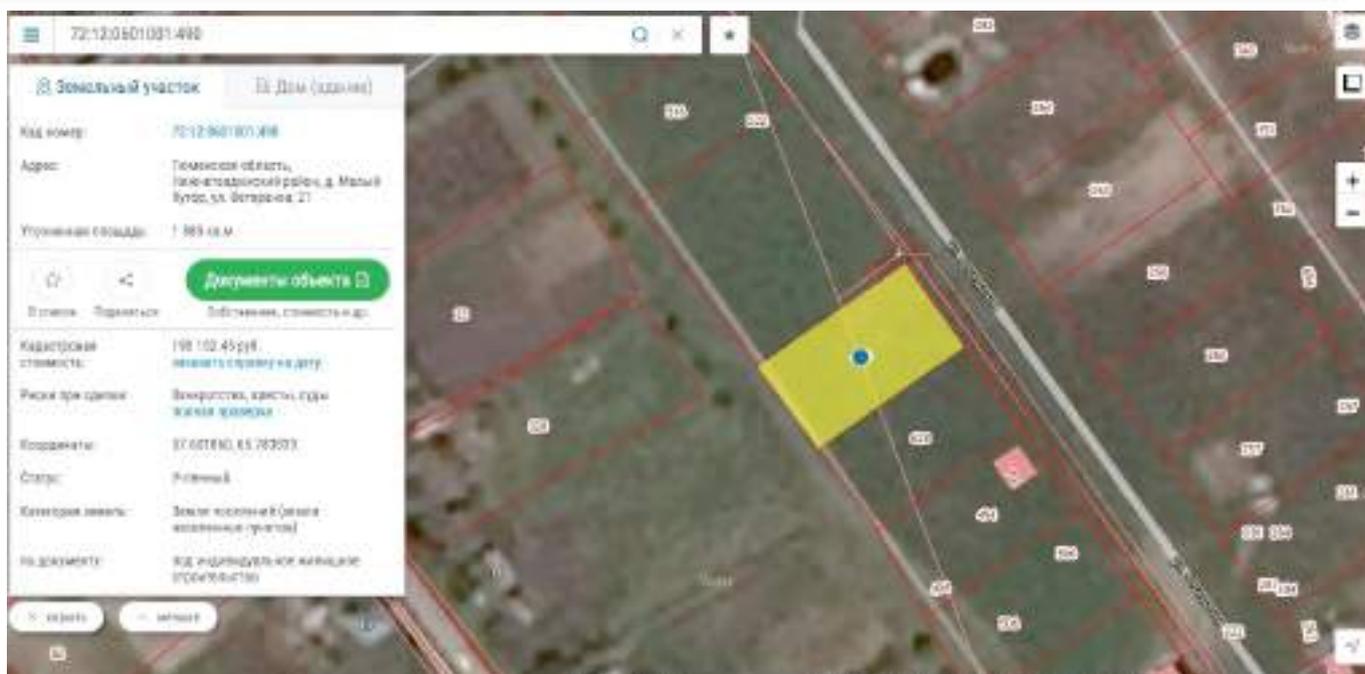
Почтовый адрес: Тюменская область, Тюменский район, 25.06.2001

Адрес: Тюменская область, Тюменский район, в/поселение Глинка, 34, квартира 10

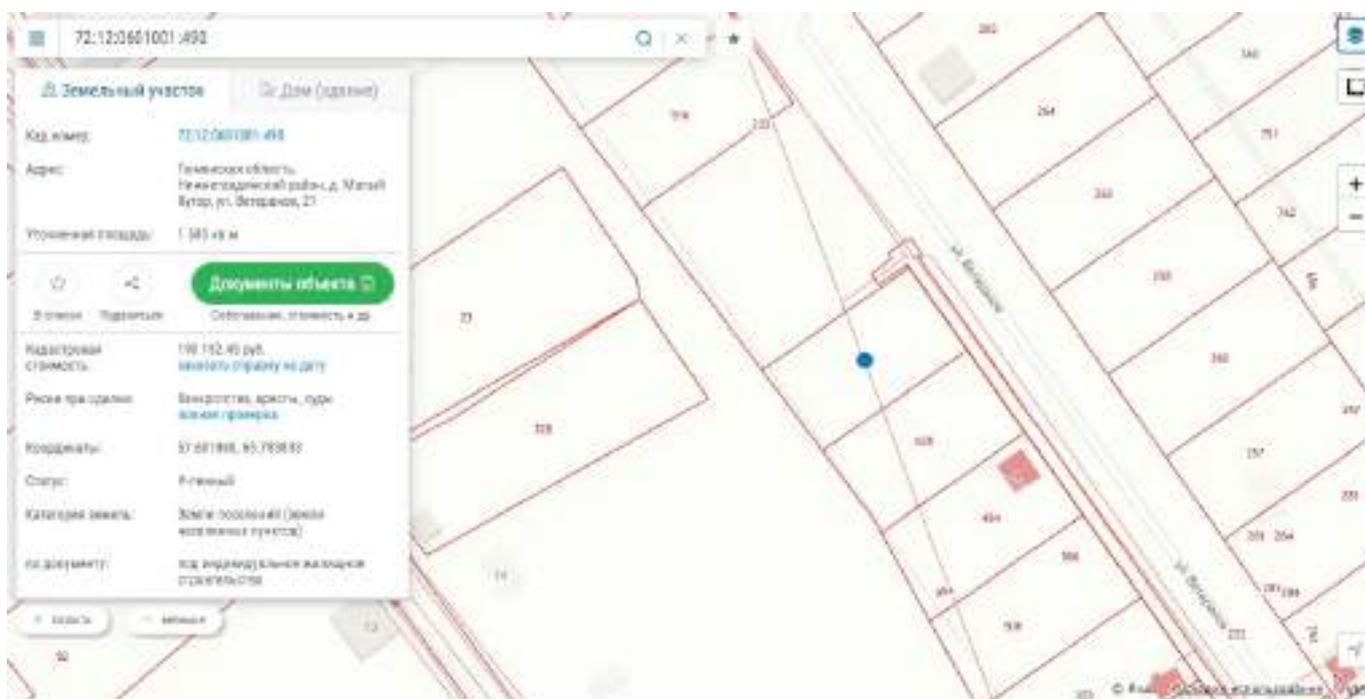


Handwritten signature

Договор аренды



Место расположения объекта оценки



Место расположения объекта оценки



**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.

Выгодоприобретатели: 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. Шушопин/

Договор N 231900-035-000020 от «12» сентября 2023 г.



Свидетельство СРО оценщика



Квалификационный аттестат. Оценка недвижимости



Сертификат соответствия судебного эксперта



Участок 17 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное | Сообщить | Добавить описание



Об участке

Площадь: 17 сот

Расстояние до центра города: 25 км

Расположение

Топографическая: Нижегородской р.п. с. Нов

Скрыть карту

180 000 Р

11 000 Р за сотку

100% ипотека

8 982-130-44-14

Написать сообщение
или позвонить продавцу

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Вы продавец? | Вы ищете?

Как можно посмотреть?

Имя: Екатерина
На фото: Елена С. С. | 200
Звонки: 100/100

Публиковать объявление

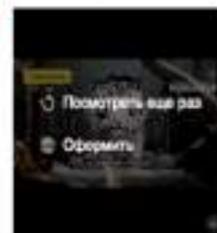
Позвонить по телефону

Это место приносит удачу



Скрыть объявление

Avto



Сообщения

Объект-аналог №3

Об участке

Площадь: 17 сот

Расстояние до центра города: 25 км

Расположение

Топографическая: Нижегородской р.п. с. Нов

Скрыть карту



Описание

Сроки продажи

Имеется вся инфраструктура: школа, детский сад, магазин, почта. Это необходимо для удобства покупателей, особенно пенсионеров!

17 сот. 17 сот.

Скрыть карту

Позвонить по телефону

180 000 Р

11 000 Р за сотку

100% ипотека

8 982-130-44-14

Написать сообщение
или позвонить продавцу

Спросите у продавца

Здравствуйте!

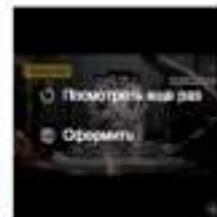
Вы продавец? | Вы ищете?

Как можно посмотреть?

Имя: Екатерина
На фото: Елена С. С. | 200
Звонки: 100/100

Публиковать объявление

Позвонить по телефону



Сообщения

Объект-аналог №3



Участок 15,1 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить описание



Об участке
Площадь: 15,1 сот. | Район: Ленинский район г. Анжеро-Судженск

Расположение
Точность: высокая | Ленинский район г. Анжеро-Судженск

170 000 Р
1 200 ₽ за сотку

8 982 577-84-54

Изменить объявление

Спросите у продавца

Ваше имя: [input type="text"]

Написать продавцу

Написать продавцу

Написать продавцу

Это место приносит удачу



Avito

Сообщения

Объект-аналог №4

Об участке
Площадь: 15,1 сот. | Район: Ленинский район г. Анжеро-Судженск

Расположение
Точность: высокая | Ленинский район г. Анжеро-Судженск



Описание
Продаю земельный участок площадью 15,1 сот. с объектами недвижимости на 15 сотках в Ленинском районе г. Анжеро-Судженск по адресу ул. Трудовая дом 1-4. Расположен в 70 м от ул. Трудовая в 20 м от районной детской поликлиники. Также по Школьной улице. Участок огорожен. Свободен от залогов. Удобно место для строительства жилья или коммерческой недвижимости. Собственник. Торг возможен.

170 000 Р
1 200 ₽ за сотку

8 982 577-84-54

Изменить объявление

Спросите у продавца

Ваше имя: [input type="text"]

Написать продавцу

Написать продавцу

Написать продавцу

Avito

Сообщения

Объект-аналог №4