



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.
22.11.2023 г.

Выписка из отчета №2211233062

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок, кадастровый номер: 72:10:1821001:842,
общая площадь: 681,0 кв.м, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное
использование: Для индивидуальной жилой застройки, адрес: Тюменская область,
Ишимский район, п. Плодопитомник, ул. Еловая, 22, доля: 1/5

Дата оценки: 22.11.2023г.

Общая информация

Заказчик	♦ Сергиенко Светлана Данисовна
Правообладатель	♦ Желомская Татьяна Владимировна
Особенности проведения осмотра	♦ Не проводился.
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



	<p>университет, квалификация – бакалавр.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Диплом о профессиональной переподготовке 743 208,9 б/га168174 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	<p>◆ [</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <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;">681,0</td> </tr> <tr> <td>категория земель</td> <td style="text-align: center;">Земли населенных пунктов</td> </tr> <tr> <td>разрешенное использование</td> <td style="text-align: center;">Для индивидуальной жилой застройки</td> </tr> <tr> <td>адрес</td> <td style="text-align: center;">Тюменская область, Ишимский район, п. Плодопитомник, ул. Еловая, 22</td> </tr> <tr> <td>кадастровый номер</td> <td style="text-align: center;">72:10:1821001:842</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;">1/5</td> </tr> </tbody> </table>	Наименование параметра	Значение параметра	Земельный участок		общая площадь, кв.м	681,0	категория земель	Земли населенных пунктов	разрешенное использование	Для индивидуальной жилой застройки	адрес	Тюменская область, Ишимский район, п. Плодопитомник, ул. Еловая, 22	кадастровый номер	72:10:1821001:842	дополнительные улучшения	Отсутствуют	коммуникации, подведенные к участку	Отсутствуют	Доля в праве	1/5
Наименование параметра	Значение параметра																				
Земельный участок																					
общая площадь, кв.м	681,0																				
категория земель	Земли населенных пунктов																				
разрешенное использование	Для индивидуальной жилой застройки																				
адрес	Тюменская область, Ишимский район, п. Плодопитомник, ул. Еловая, 22																				
кадастровый номер	72:10:1821001:842																				
дополнительные улучшения	Отсутствуют																				
коммуникации, подведенные к участку	Отсутствуют																				
Доля в праве	1/5																				
Дата оценки	◆ 22.11.2023г.																				
Результаты оценки, полученные при использовании:	<p>◆ – доходного подхода: не применялся</p> <p>– сравнительного подхода: 231 000 руб.</p> <p>– затратного подхода: не применялся</p>																				
Согласование результатов	◆ Не требуется в связи с использованием только одного подхода к оценке																				



Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки	♦ 231 000 руб. (двести тридцать одна тысяча)
Итоговая величина 1/5 доли рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки	♦ 46 000 руб. (сорок шесть тысяч)

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

231 000 руб. (двести тридцать одна тысяча)

Из них стоимость 1/5 доли

46 000 руб. (сорок шесть тысяч)

Оценщик: _____

Шуховцев Кирилл Вячеславович





Приложение. Расчетная таблица.

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый участок	Объекты сравнения		
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации			https://www.avito.ru/ishim/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot. izhs_3030500664	https://www.avito.ru/ishim/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot. izhs_2808015416	https://www.avito.ru/ishim/zemelnye_uchastki/uchastok_75_sot. izhs_309_8479568
Цена продажи	руб.		300 000	550 000	250 000
Размер участка	кв. м.	681,00	700	1 500	750
Стоимость за сотку			428,6	366,7	333,3
Торг			предусмотрен	предусмотрен	предусмотрен
Корректировка на торг, %	%		-10,0	-10,0	-10,0
Скорректированная цена	руб./м ²		385,7	330,0	300,0
Условия рынка (время предложения)		Ноябрь 2023	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		385,7	330,0	300,0
Вид права		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		385,7	330,0	300,0
Местоположение		Тюменская область, Ишимский район, п. Плодопитомник, ул. Еловая, 22	Тюменская область, Ишимский р-н, пос. Плодопитомник, Васильковская ул., 56	Тюменская область, Ишимский р-н, пос. Плодопитомник	Тюменская область, Ишимский р-н, пос. Плодопитомник, Васильковская ул., 17
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		385,7	330,0	300,0
Площадь участка	кв. м.	681,00	700	1 500	750
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./м ²		385,7	330,0	300,0



Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый участок	Объекты сравнения		
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Назначение участка		Земли населенных пунктов. Для индивидуальной жилой застройки	Земли населенных пунктов. Для индивидуальной жилой застройки	Земли населенных пунктов. Для индивидуальной жилой застройки	Земли населенных пунктов. Для индивидуальной жилой застройки
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	руб./м ²		385,7	330,0	300,0
Выводы:					
Стоимость объекта	руб./м ²	338,6			
Стоимость объекта	руб.	231 000			
Стоимость 1/5 доли объекта	руб.	46 000			

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 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 вступающим 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 последней 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: 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: _____ /А.Р. Мамедова/ М.П.

СТРАХОВАТЕЛЬ: _____ /К.В. Шуховцев/ М.П.

Дата выдачи полиса: 25.11.2022 г.

Полис страхования ответственности оценщика



Свидетельство СРО оценщика



Квалификационный аттестат. Оценка недвижимости



Диплом эксперта-оценщика



Сертификат соответствия судебного эксперта

avito.ru/ishim/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot_izhs_3030500664

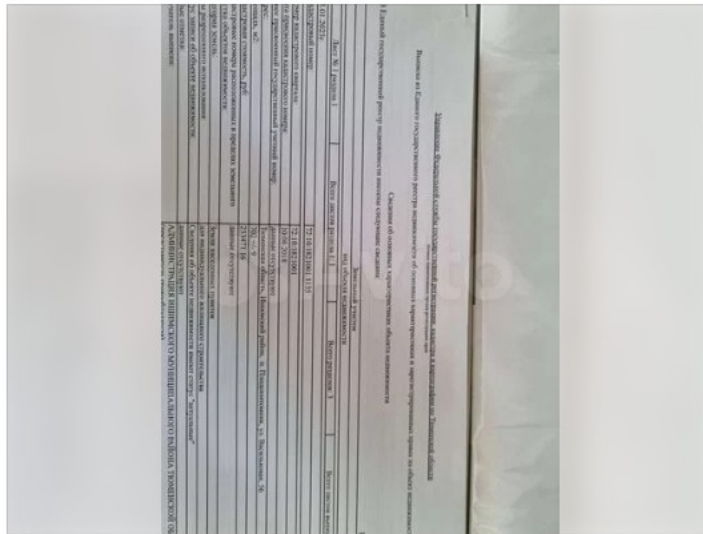
Участок 7 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

300 000 ₽

42 857 ₽ за сотку
или предложите свою цену

8 982 961-39-06

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Собственник

Агентство
На Авито с декабря 2013

22 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Надежда

Об участке

Площадь: 7 сот.

Расстояние до центра города: 7 км

Расположение

Тюменская область, Ишимский р-н, пос. Плодопитомник,
Васильковая ул., 56

Показать карту

avito.ru/ishim/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot_izhs_3030500664

Расположение

Тюменская область, Ишимский р-н, пос. Плодопитомник,
Васильковая ул., 56

Показать карту

300 000 ₽

42 857 ₽ за сотку
или предложите свою цену

Описание

Продам участок под строительство. Дорога щебень, линия электропередачи.

8 982 961-39-06

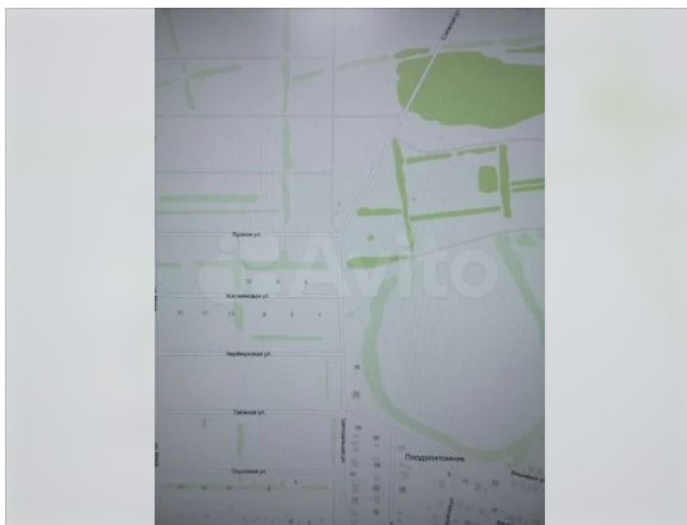
Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

№ 3030500664 · 2 ноября в 18:22 · 393 просмотра (+0 сегодня)

Пожаловаться

Спросите у продавца

avito.ru/ishim/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_2808015416

Участок 15 сот. (ИЖС)
[Добавить в избранное](#)
[Сравнить](#)
[Добавить заметку](#)
**Об участке**

Площадь: 15 сот.

Расстояние до центра города: 6 км

Расположение

Тюменская область, Ишимский р-н, пос. Плодпитомник

[Показать карту](#)**550 000 ₽**36 667 ₽ за сотку
или [предложите свою цену](#)

8 982 770-45-47

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?**Торг уместен?****Когда можно посмотреть?**

Алексей

Частное лицо
На Авито с мая 2012Эковклад: -4,84 тонн CO₂

4 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

avito.ru/ishim/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_2808015416

Описание

Продам земельный участок, назначение-ИЖС, участок ровный, правильной формы, находится в экологически чистом районе, дороги чистят. Рассмотрим варианты обмена на автомобиль - предлагайте. Будет действовать сельский тариф, коммунальные платежи гораздо меньше городских, а до центра города 7 минут на машине. Поможем в приобретении строительных материалов по доступной цене, есть в наличии. Строим от фундамента до крыши.

№ 2808015416 · 1 ноября в 14:38 · 973 просмотра (+1 сегодня)

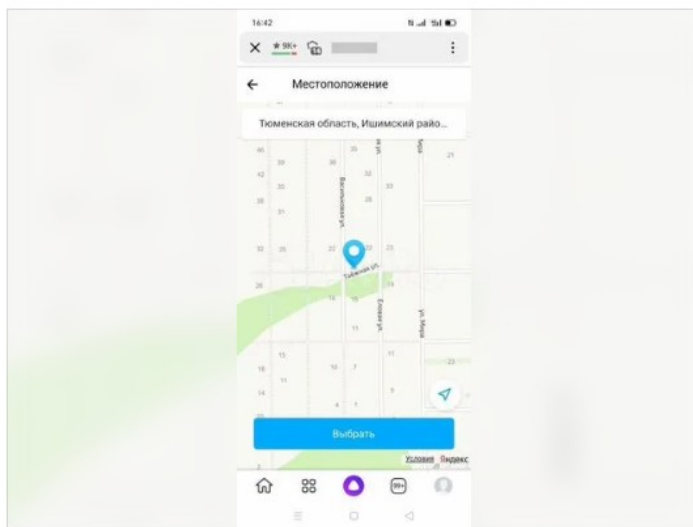
[Пожаловаться](#)**550 000 ₽**36 667 ₽ за сотку
или [предложите свою цену](#)

8 982 770-45-47

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

avito.ru/ishim/zemelnye_uchastki/uchastok_75_sot_izhs_3098479568

Участок 7,5 сот. (ИЖС)
[Добавить в избранное](#)
[Сравнить](#)
[Добавить заметку](#)
250 000 ₽33 333 ₽ за сотку
или [предложите свою цену](#)

8 912 991-02-14

[Написать сообщение](#)**Спросите у продавца**

Здравствуйте!

[Ещё продаёте?](#)[Торг уместен?](#)[Когда можно посмотреть?](#)**Валентина**

Частное лицо

На Авито с апреля 2022

Эковклад: -244 кг CO₂

В

12 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)**Об участке**

Площадь: 7,5 сот.

Расстояние до центра города: 7 км

РасположениеТюменская область, Ишимский р-н, пос. Плодопитомник,
Васильковая ул., 17[Показать карту](#)**Описание**

Продам земельный участок. Поселок Плодопитомник, Васильковая 18.

№ 3098479568 · 28 октября в 15:31 · 342 просмотра (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)