



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.
13.12.2023 г.

Выписка из отчета №1312231149

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок: адрес: Российская Федерация, Тюменская область, город Ишим, ул. Курганская, 81, общая площадь: 600 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуального жилищного строительства, кадастровый номер: 72:25:0106014:857, доля в праве: 1/5.

Дата оценки: 13.12.2023 г.

Общая информация

Заказчик	♦ Сергиенко Светлана Данисовна
Правообладатель	♦ Третьякова Диана Владимировна
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.• 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.• Высшее техническое образование, окончил Челябинскую



	<p>государственную агроинженерную академию, квалификация – инженер.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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	♦	Наименование параметра	Значение параметра
		Земельный участок	
		адрес	Российская Федерация, Тюменская область, город Ишим, ул. Курганская, 81
		общая площадь	600 кв.м
		категория земель	земли населенных пунктов
		разрешенное использование	Для индивидуального жилищного строительства
		кадастровый номер	72:25:0106014:857
		доля в праве	1/5
Дата оценки	♦	13.12.2023 г.	
Результаты оценки, полученные при использовании:	♦	– доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 514 482,00 руб. – затратного подхода: не применялся	
Согласование результатов	♦	Не требуется в связи с использованием только одного подхода к оценке	
Итоговая величина	♦	514 482,00 руб. (пятьсот четырнадцать тысяч четыреста	



рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки	восемьдесят два рубля ноль копеек)
Итоговая рыночная стоимость 1/ 5 доли в праве на объект оценки	♦ 102 896,40 руб. (сто две тысячи восемьсот девяносто шесть рублей сорок копеек)

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 13.12.2023 г. составляет:

514 482,00 руб.

(пятьсот четырнадцать тысяч четыреста восемьдесят два рубля ноль копеек),

включая стоимость 1/ 5 доли в праве на объект оценки:

102 896,40 руб.

(сто две тысячи восемьсот девяносто шесть рублей сорок копеек)

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





Приложение. Расчетная таблица.

Земельный участок					
Описание объекта оценки	Земельный участок: адрес: Российская Федерация, Тюменская область, город Ишим, ул. Курганская, 81, общая площадь: 600 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуального жилищного строительства, кадастровый номер: 72:25:0106014:857, доля в праве: 1/5.				
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: 13.12.2023 г.	17.11.2023 г.	12.12.2023 г.	04.12.2023 г.	22.11.2023 г.
Ссылка на объявление:		https://www.avito.ru/ishim/zemelnye_uchastki/uchastok_55_sot_izhs_2_488177368	https://www.avito.ru/ishim/zemelnye_uchastki/uchastok_53_sot_izhs_2_270154584	https://www.avito.ru/ishim/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot_izhs_25_18555164	https://www.avito.ru/ishim/zemelnye_uchastki/uchastok_51_sot_izhs_3_535960698
Телефон продавца:		89829309477	89091947853	89829105173	89829615802
Цена предложения, руб.:		500 000,00	550 000,00	550 000,00	550 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки					
Параметр: адрес	Российская Федерация, Тюменская область, город Ишим, ул. Курганская, 81	Тюменская область, Ишим, 2-я Западная ул.	Тюменская область, Ишим, Ялуторовская ул.	Тюменская область, Ишим, Радужная улица, 1Г	Тюменская область, Ишим, Сиреневая ул.
Параметр: общая площадь, кв.м	600	550	530	700	510
Параметр: категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Параметр: разрешенное использование	Для индивидуального жилищного строительства	ижс	ижс	ижс	ижс
Параметр: доля в праве	1/5	100	100	100	100
Корректировки					
Корректировка на уторговывание, %:		10,00	10,00	10,00	10,00
Цена после уторговывания, руб.:		450 000,00	495 000,00	495 000,00	495 000,00
Удельные единицы по параметру общая	600	550	530	700	510



площадь, кв.м				
Цена за удельную единицу, руб.:	818,18	933,96	707,14	970,59
	Средняя стоимость удельной единицы, руб.:			857,47
	Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:			514 482,00
	Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:			857,47



У ПРАВОСОБЛАДАНЦА НЕДЕЛЕТЕЛИ ИЛИ ИНОЙ ЛИЦЕ, НЕ ЯВЛЯЮЩЕЙСЯ ЗАКОННЫМ ПОСРЕДСТВОМ, НЕ СООТВЕТСТВУЮЩЕЙ ЗАКОННЫМ ТРЕБОВАНИЯМ
(выписка выдана по запросу регистрирующего органа)

Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок				
(единица измерения)				
Лист №	Раздел 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
13.09.2017				
Кадастровый номер:		72:25:010004:057		
Номер кадастрового выката:		72:25:01/0014		
Дата присвоения кадастрового номера:		18.11.2016		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют		
Адрес:		Российская Федерация, Тюменская область, город Нямы, ул. Буруновская, 51		
Площадь:		600 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:		600520		
Кадастровые номера расположенных на земельном участке объектов недвижимости:		данные отсутствуют		
Категория земель:		земли населенных пунктов		
Назначение земельного участка:		для индивидуального жилищного строительства		
Статус закон об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "временные". Дата истечения срока действия документа актуальна - 15.11.2023		
Особые отметки:		данные отсутствуют		
Получатель выписки:		Труфанов Данил Владимирович		
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР				Получено П.В.

Выписка из ЕГРН

Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок	
(единица измерения)	
Лист №	Раздел 1
13.09.2017	
Кадастровый номер:	
72:25:010004:057	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Труфанов Данил Владимирович, дата рождения: 08.04.1977, место рождения: город Нямы Тюменской области, гражданство: Российская Федерация, ИНН/СНИЛС: 459-306-904-75, номер телефона: Российская Федерация: серия 71 06 № 228779, выдан 01.01.2003 УФД по г.Нямы и Нямыному району Тюменской области, вид регистрации: 72-027
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Община для себя собственности, № 72:25:010004:013-72/006/2017-2 от 13.09.2017, доля в праве 1/5
3. Документ-основание:	3.1. Постановлением администрации города Нямы Тюменской области от 28.08.2017 №614
4. Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5. Правообладатель (правообладатели):	5.1. Труфанов Александр Викторович
5.2. Труфанов Эдуард Александрович	
5.3. Труфанов Александр Александрович	
5.4. Труфанов Иван Александрович	
5.5. Труфанов Иван Александрович	
6. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
7. Сведения об осуществлении государственной регистрации права без государственного актового документа третьими лицами, органами:	данные отсутствуют
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР	
Получено П.В.	

Выписка из ЕГРН



Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Основная информация земельного участка

Земельный участок			
основные сведения			
Лист №	Выдан в Д	Всего листов выписки Д	Всего листов выписки
13.09.2017			
Кадастровый номер:	71:25:0104003 0:057		

План (чертеж, схема) земельного участка:

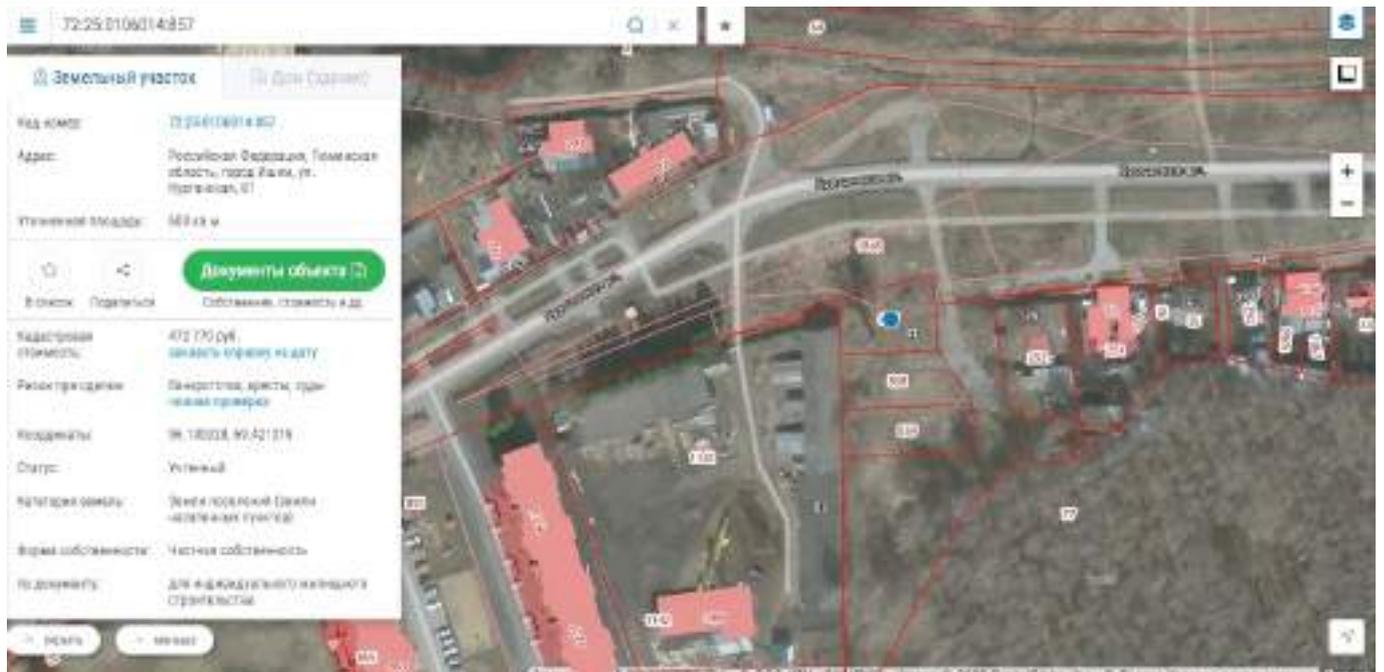
ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

Масштаб 1: Метрическая обозначения

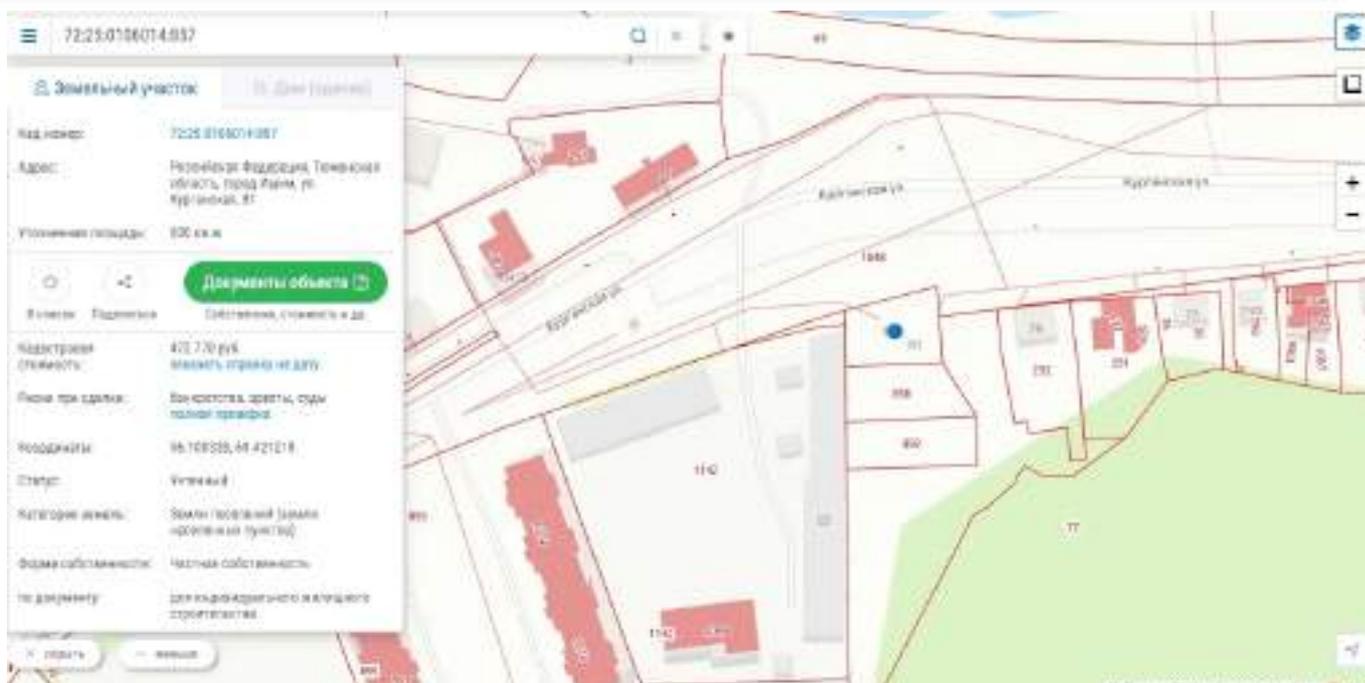
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР	Полномочия И.В.
(полное наименование органа)	(подпись, дата)



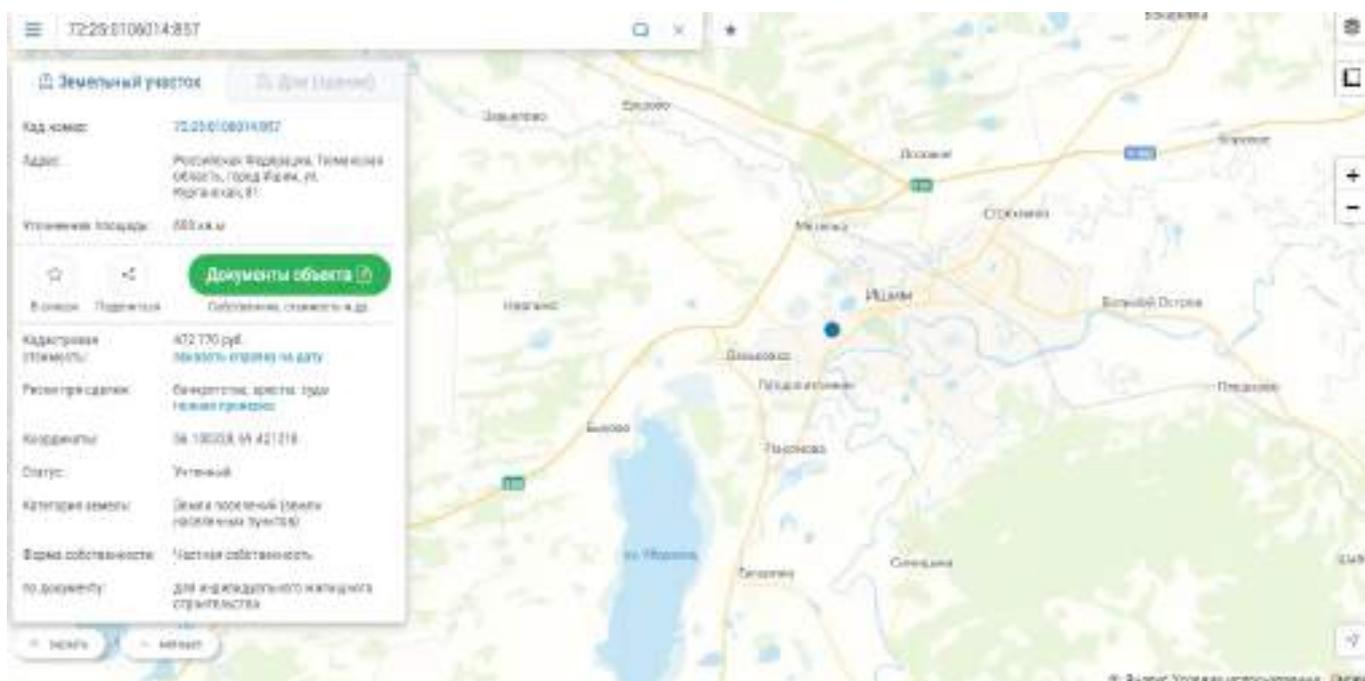
Выписка из ЕГРН



Место расположения объекта оценки



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.

<p>СТРАХОВЩИК:</p>  <p>М.П. _____ /А.Р. Мамедов</p>	<p>СТРАХОВАТЕЛЬ:</p>  <p>М.П. _____ /К.В. Шушопин</p>
---	--

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



Диплом оценщика



Свидетельство СРО оценщика



Квалификационный аттестат. Оценка недвижимости



Квалификационный аттестат. Оценка движимого имущества



Диплом эксперта-оценщика



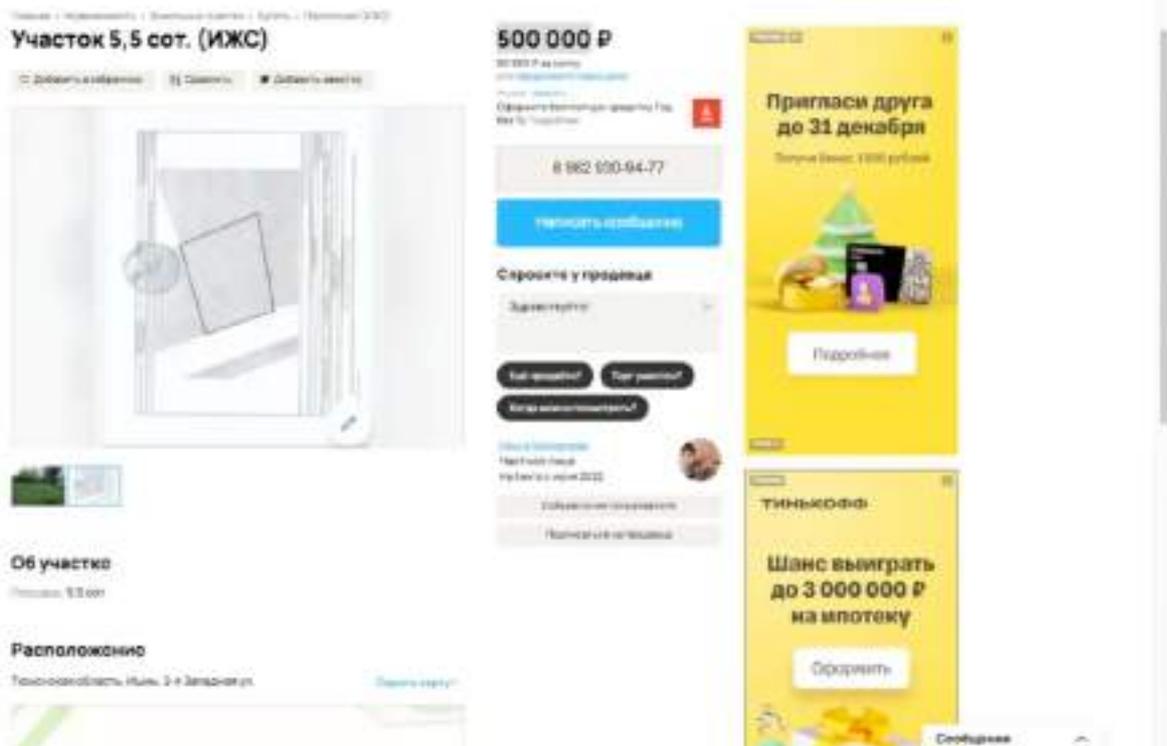
Диплом эксперта-техника



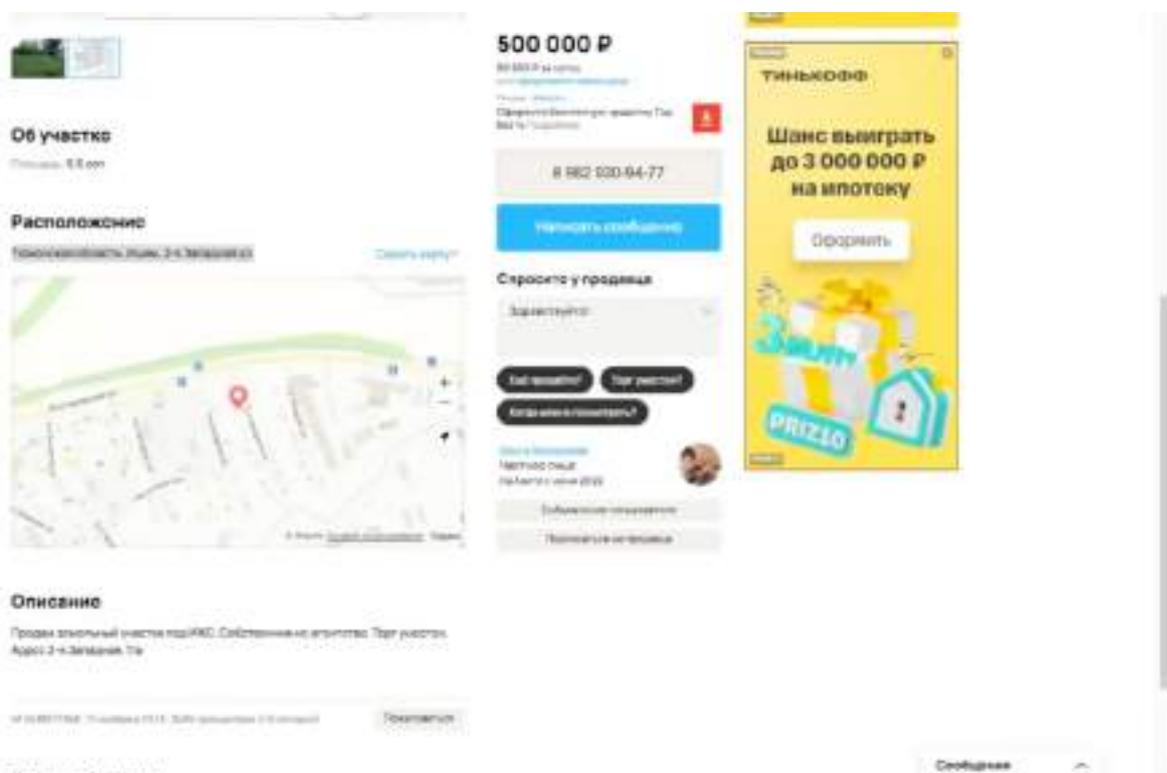
Сертификат соответствия судебного эксперта



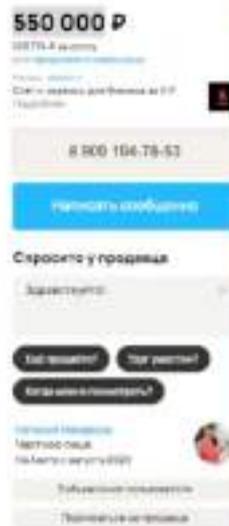
Сертификат соответствия судебного эксперта



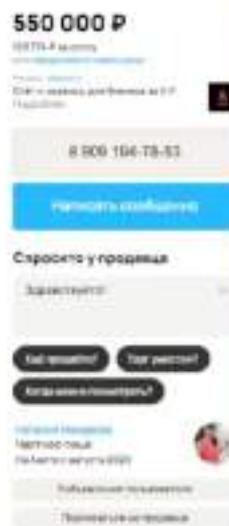
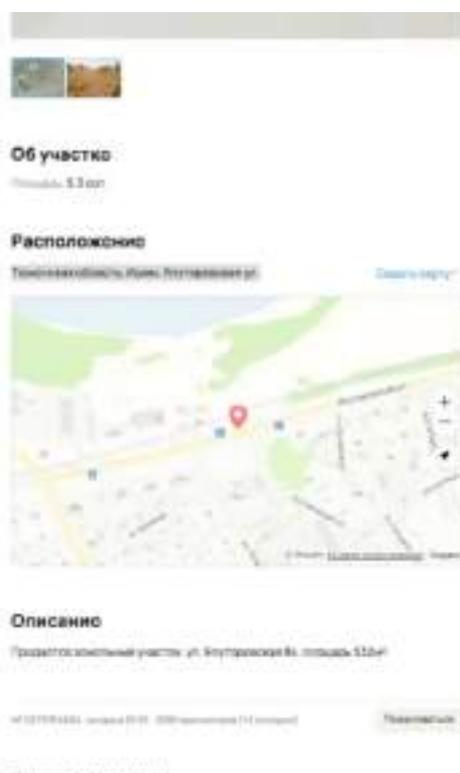
Объект-аналог №1



Объект-аналог №1



Объект-аналог №2



Объект-аналог №2



Участок 7 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное | Добавить в избранное | Добавить в избранное



Об участке

Типовой: 3 сот.

Расположение

Троицково-Павловское, ИЖС, Пашенная улица, 7



550 000 Р

70 01 Р за сотку

Площадь: 0200 кв.м (20 соток)

8 862 910-81-73

Написать объявлению

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Буду рада!

Написать объявлению

Александр Павлов

Человек года

Написать объявлению

Судебный эксперт

Помощник адвоката



Объект-аналог №3

Об участке

Типовой: 3 сот.

Расположение

Троицково-Павловское, ИЖС, Пашенная улица, 7

Описание

Площадь: 0200 кв.м (20 соток)

550 000 Р

70 01 Р за сотку

Площадь: 0200 кв.м (20 соток)

8 862 910-81-73

Написать объявлению

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Буду рада!

Написать объявлению

Александр Павлов

Человек года

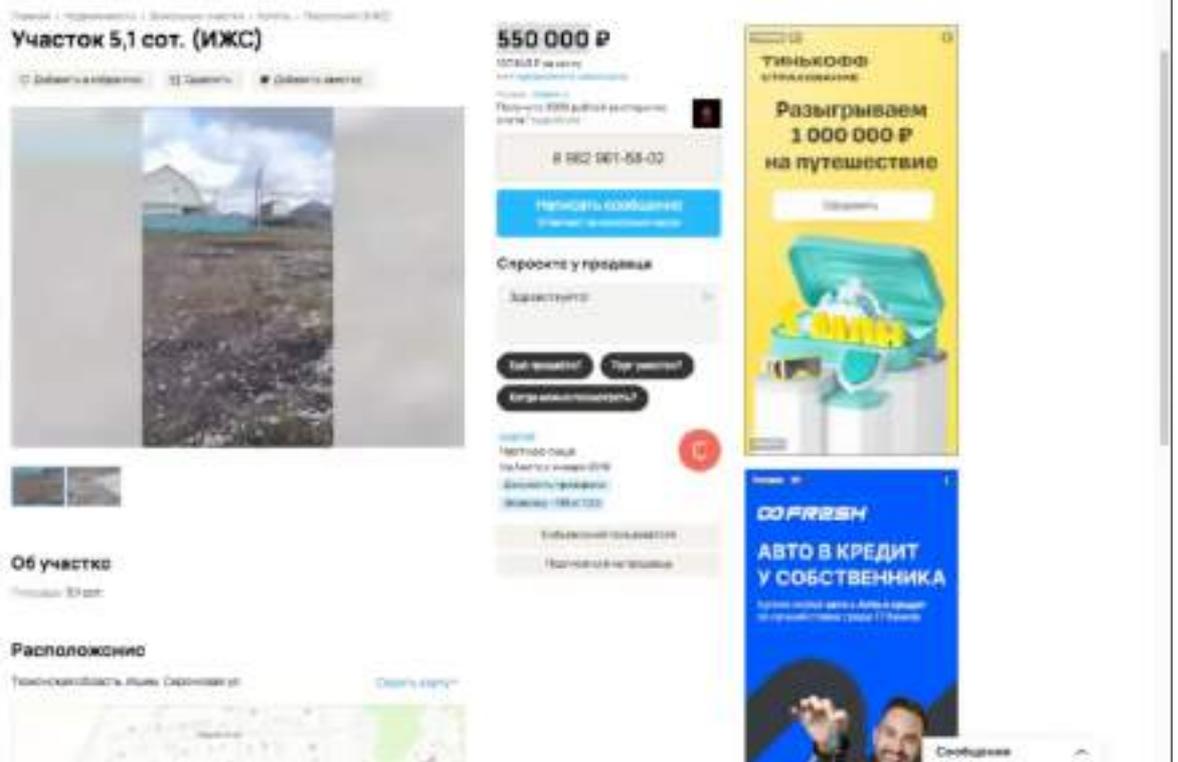
Написать объявлению

Судебный эксперт

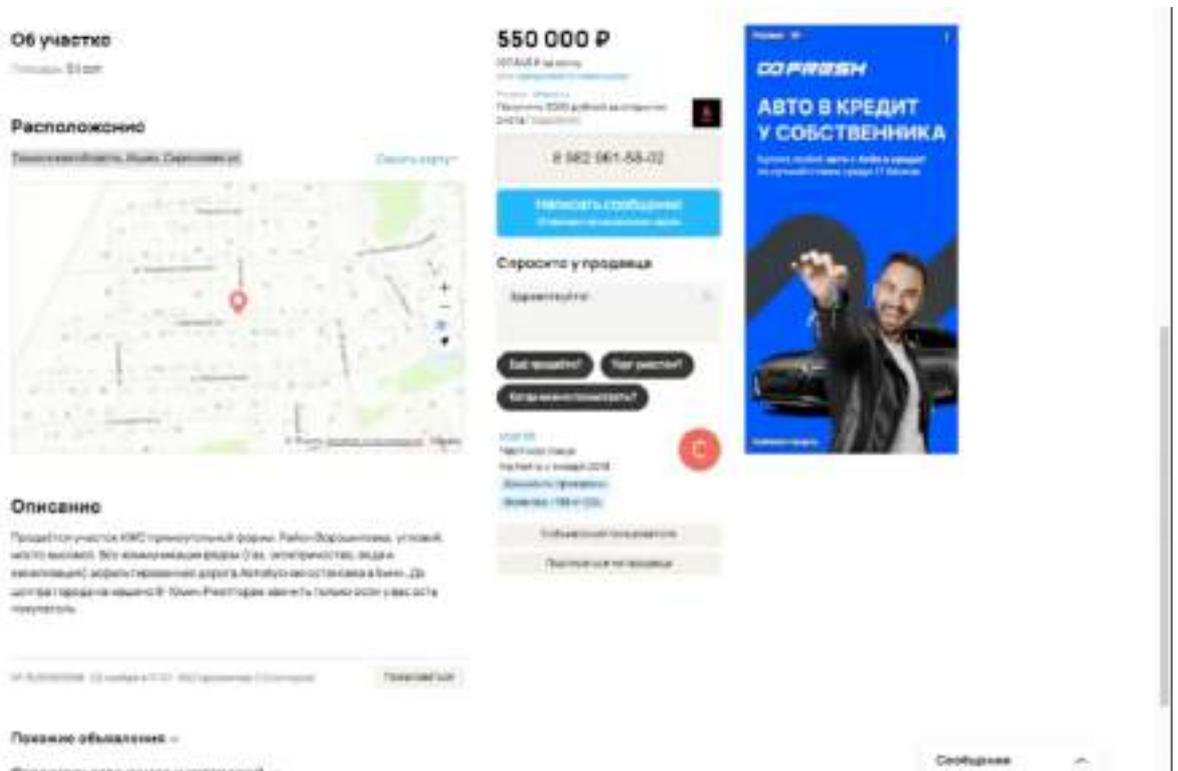
Помощник адвоката



Объект-аналог №3



Объект-аналог №4



Объект-аналог №4