



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.
28.09.2023 г.

Выписка из отчета № 2809232632

об определении рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок: общая площадь: 1500 кв.м, доля в праве: 1/5,
адрес: Тюменская обл., Юргинский р-н, с Юргинское, ул. Березовая, 18,
категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование:
для индивидуального жилищного строительства, кадастровый номер: 72:20:1108002:205.
Дата оценки: 28.09.2023 г.

Общая информация

| | |
|--------------------------------|--|
| Заказчик | ◆ Сергиенко Светлана Данисовна |
| Правообладатель | ◆ Наприенко Ольга Анатольевна |
| Особенности проведения осмотра | ◆ Осмотр не производился, фотоматериалы предоставлены заказчиком. |
| 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 №221900-035-000017 сроком действия с 29.09.2022 по 28.09.2023 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. |



- 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 обл., Юргинский р-н, с Юргинское, ул. Березовая, 18 | |
| | общая площадь | 1500 кв.м | |
| | категория земель | земли населенных пунктов | |
| | разрешенное использование | для индивидуального жилищного строительства | |
| | кадастровый номер | 72:20:1108002:205 | |
| | доля в праве | 1/5 | |
| Дата оценки | ◆ | 28.09.2023 г. | |
| Результаты оценки, полученные при использовании: | ◆ | – доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 268 230,00 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 | ◆ | 268 230,00 руб. (двести шестьдесят восемь тысяч двести тридцать рублей ноль копеек) | |



Итоговая рыночная стоимость 1/5 доли в праве на объект оценки

♦ **53 646,00 руб.** (пятьдесят три тысячи шестьсот сорок шесть рублей ноль копеек)

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 28.09.2023 г. составляет:

268 230,00 руб.

(двести шестьдесят восемь тысяч двести тридцать рублей ноль копеек),

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

53 646,00 руб.

(пятьдесят три тысячи шестьсот сорок шесть рублей ноль копеек)

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





Приложение. Расчетная таблица.

| Земельный участок | | | | |
|--|---|---|---|---|
| Описание объекта оценки | Земельный участок: адрес: Тюменская обл., Юргинский р-н, с Юргинское, ул. Березовая, 18, общая площадь: 1500 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, кадастровый номер: 72:20:1108002:205, доля в праве: 1/5. | | | |
| Параметры и корректировки | Объект оценки | Объект аналог №1 | Объект аналог №2 | Объект аналог №3 |
| Информация о предложениях объектов-аналогов | | | | |
| Дата предложения | Дата оценки: 28.09.2023 г. | 28.09.2023 г. | 28.09.2023 г. | 28.09.2023 г. |
| Ссылка на объявление: | | https://tyumen.cian.ru/sale/su-burban/223596101/ | https://www.avito.ru/tyumenskaya_oblast_yarkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_10sot_izhs_3147340592 | https://www.avito.ru/tyumenskaya_oblast_yarkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_10sot_izhs_3232610828 |
| Цена предложения, руб.: | | 100 000,00 | 200 000,00 | 250 000,00 |
| Параметры, используемые в описании объекта оценки | | | | |
| Параметр: адрес | Тюменская обл., Юргинский р-н, с Юргинское, ул. Березовая, 18 | Тюменская обл., Юргинский р-н, д. Дегтярева, ул. Блюхера | Тюменская обл., Ярково-ский р-н, с Большое Чечкино | Тюменская обл., Ярково-ский р-н, с Чечкино |
| Параметр: общая площадь, кв.м | 1500 | 600 | 1000 | 1000 |
| Параметр: категория земель | земли населенных пунктов | земли населенных пунктов | земли населенных пунктов | земли населенных пунктов |
| Параметр: разрешенное использование | для индивидуального жилищного строительства | для индивидуального жилищного строительства | для индивидуального жилищного строительства | для индивидуального жилищного строительства |
| Корректировки | | | | |
| Корректировка на уторговывание, %: | | 12,20 | 12,20 | 12,20 |
| Цена после уторговывания, руб.: | | 87 800,00 | 175 600,00 | 219 500,00 |
| Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м | 1500 | 600 | 1000 | 1000 |
| Цена за удельную единицу, руб.: | | 146,33 | 175,60 | 219,50 |
| Параметры, корректируемые по каждому объекту-аналогу в % | | | | |
| Корректировка на местоположение | | 2,00 | -2,00 | -2,00 |
| Итоговая корректировка в % на каждый аналог: | | 2,00 | -2,00 | -2,00 |
| Цена за удельную единицу после процентной корректировки, руб.: | | 149,26 | 172,09 | 215,11 |
| Средняя стоимость удельной единицы, руб.: | | | | 178,82 |
| Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.: | | | | 268 230,00 |
| Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.: | | | | 268 230,00 |