



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.
21.09.2023 г.

Выписка из отчета № 2109231916

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок: общая площадь: 2911 кв.м, доля в праве: 1/4,
адрес: Тюменская обл., р-н Вагайский, с Вагай, ул. Первухина, 60,
категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование:
для ведения личного подсобного хозяйства, кадастровый номер: 72:05:1001007:46.

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	Сергиенко Светлана Данисовна
Правообладатель	Южаков Иван Сергеевич

Основные параметры объекта оценки

Наименование параметра	Значение параметра
Земельный участок	
адрес	Тюменская обл., р-н Вагайский, с Вагай, ул. Первухина, 60
общая площадь	2911 кв.м
категория земель	земли населенных пунктов
разрешенное использование	для ведения личного подсобного хозяйства
кадастровый номер	72:05:1001007:46
доля в праве	1/4
дополнительные улучшения	пустой

Особенности проведения осмотра

Осмотр не производился, фотоматериалы не предоставлены. Для оценки принято типичное состояние объекта оценки.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

- доходным подходом, руб.: 0,00
- сравнительным подходом: 236 693,41 руб.
- затратным подходом, руб.: 0,00

Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость: 81,31 руб./кв.м.

Результатом оценки является величина рыночной стоимости объекта оценки, определенная по состоянию на 21.09.2023 г. в размере:

236 693,41 руб. (двести тридцать шесть тысяч шестьсот девяносто три рубля сорок одна копейка),

включая стоимость 1/4 доли в праве на объект оценки:

59 173,35 руб. (пятьдесят девять тысяч сто семьдесят три рубля тридцать пять копеек).

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович



Земельный участок				
Описание объекта оценки	Земельный участок: адрес: Тюменская обл., р-н Вагайский, с Вагай, ул. Первухина, 60, общая площадь: 2911 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, кадастровый номер: 72:05:1001007:46, доля в праве: 1/4.			
Параметры и корректировки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Информация о предложениях объектов-аналогов				
Дата предложения	Дата оценки: 21.09.2023 г.	21.09.2023 г.	21.09.2023 г.	21.09.2023 г.
Ссылка на объявление:		https://www.avito.ru/tobolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_25sot_izhs_1991975365	https://www.avito.ru/tobolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_25sot_izhs_3230440738	https://tyumen.domclick.ru/card/sale__lot__555323147
Цена предложения, руб.:		260 000,00	350 000,00	400 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
Параметр: адрес	Тюменская обл., р-н Вагайский, с Вагай, ул. Первухина, 60	Тюменская обл., Вагайский р-н, с Второвагайское	Тюменская обл., Вагайский р-н, с Вагай	Тюменская обл., с Вагай
Параметр: общая площадь, кв.м	2911	2500	2500	2800
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 индивидуального жилищного строительства
Корректировки				
Корректировка на уторговывание, %:		20,10	20,10	20,10
Цена после уторговывания, руб.:		207 740,00	279 650,00	319 600,00
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	2911	2500	2500	2800
Цена за удельную единицу, руб.:		83,10	111,86	114,14
Параметры, корректируемые по каждому объекту-аналогу в %				
Корректировка на местоположение		5,00	0,00	0,00
Корректировка на различие видов разрешенного использования		-18,00	-18,00	-18,00
Параметр: дополнительные улучшения	пустой	имеется сарай	имеется фундамент	пустой
Корректировка на наличие улучшений		-3,00	-10,00	0,00
Итоговая корректировка в % на каждый аналог:		-16,00	-28,00	-18,00
Цена за удельную единицу после процентной корректировки, руб.:		69,80	80,54	93,59
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:				81,31
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:				236 693,41
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:				236 693,41