



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.
05.09.2023 г.

Выписка из отчета № 0509230312

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок: общая площадь: 600 кв.м, доля в праве: 1/3,
адрес: Тюменская обл., р-н Тобольский, пос. Прииртышский, Мостоотряд,
категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование:
для ведения личного подсобного хозяйства, кадастровый номер: 72:16:1701001:680.

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	Волошкевич Мария Валерьевна

Основные параметры объекта оценки

Наименование параметра	Значение параметра
Земельный участок	
адрес	Тюменская обл., р-н Тобольский, пос. Прииртышский, Мостоотряд
общая площадь	600 кв.м
категория земель	земли населенных пунктов
разрешенное использование	для ведения личного подсобного хозяйства
кадастровый номер	72:16:1701001:680
доля в праве	1/3
дополнительные улучшения	имеется баня
вид права	собственность

Особенности проведения осмотра

Осмотр не производился, фотоматериалы предоставлены заказчиком.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

- доходным подходом, руб.: 0,00
- сравнительным подходом: 426 768,00 руб.
- затратным подходом, руб.: 0,00

Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость: 711,28 руб./кв.м.

Результатом оценки является величина рыночной стоимости объекта оценки, определенная по состоянию на 05.09.2023 г. в размере:

426 768,00 руб. (четыреста двадцать шесть тысяч семьсот шестьдесят восемь рублей ноль копеек),

включая стоимость 1/3 доли в праве на объект оценки:

142 256,00 руб. (сто сорок две тысячи двести пятьдесят шесть рублей ноль копеек).

Оценщик: _____ Шуховцев Кирилл Вячеславович



Земельный участок					
Описание объекта оценки	Земельный участок: адрес: Тюменская обл., р-н Тобольский, п. Прииртышский, Мостоотряд, общая площадь: 600 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, кадастровый номер: 72:16:1701001:680, доля в праве: 1/3.				
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: 05.09.2023 г.	05.09.2023 г.	05.09.2023 г.	05.09.2023 г.	05.09.2023 г.
Ссылка на объявление:		https://tyumen.domclick.ru/card/sale__lot__1524830351	https://tyumen.domclick.ru/card/sale__lot__1546164124	https://www.avito.ru/tobolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_4sot_izhs_3244211147	https://www.avito.ru/tobolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_98sot_izhs_2360644382
Цена предложения, руб.:		380 000,00	300 000,00	330 000,00	850 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки					
Параметр: адрес	Тюменская обл., р-н Тобольский, пос. Прииртышский, Мостоотряд	Тюменская обл., Тобольский р-н, пос. Прииртышский, Тракторная ул.	Тюменская обл., Тобольский р-н, пос. Прииртышский, Логовая ул., 2б	Тюменская обл., Тобольский р-н, пос. Прииртышский, ул. Мостостроителей	Тюменская обл., Тобольский р-н, пос. Прииртышский
Параметр: общая площадь, кв.м	600	550	420	400	978
Параметр: категория земель	земли населенных пунктов	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 ведения личного подсобного хозяйства	для индивидуального жилищного строительства	для ведения личного подсобного хозяйства
Корректировки					
Корректировка на уторговывание, %:		20,10	20,10	20,10	20,10
Цена после уторговывания, руб.:		303 620,00	239 700,00	263 670,00	679 150,00
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	600	550	420	400	978
Цена за удельную единицу, руб.:		552,04	570,71	659,18	694,43
Параметры, корректируемые по каждому объекту-аналогу в %					
Корректировка на различие видов разрешенного использования		-6,00	0,00	-6,00	0,00
Параметр: дополнительные улучшения	имеется баня	пустой	пустой	пустой	пустой
Корректировка на наличие улучшений		10,00	10,00	10,00	10,00
Параметр: вид права	собственность	Право долгосрочной аренды	собственность	Право долгосрочной аренды	собственность
корректировка на вид права		16,00	0,00	16,00	0,00
Итоговая корректировка в % на каждый аналог:		20,00	10,00	20,00	10,00
Цена за удельную единицу после процентной корректировки, руб.:		662,45	627,78	791,02	763,87
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:					711,28
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:					426 768,00
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:					426 768,00