



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.  
07.02.2024 г.

## Выписка из отчета №0702240707

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок, кадастровый номер: 72:26:0406001:367,  
общая площадь: 540,0 кв.м, категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения,  
разрешенное использование: Для садово-огородного участка, адрес: Тюменская область,  
Ялуторовский р-н, садово-огородный участок в обществе «Строитель-2», доля: 100

Дата оценки: 07.02.2024г.

### Общая информация

Заказчик	♦ Сергиенко Светлана Данисовна
Правообладатель	♦ Токарева Ольга Васильевна
Особенности проведения осмотра	♦ Не проводился. Фотографии предоставлены заказчиком
Исполнитель	♦ ООО «Центр Судебной Экспертизы» <ul style="list-style-type: none"><li>• ОГРН 1117447014354, ИНН 7447197991</li><li>• Адрес регистрации: 454048, г. Челябинск, ул. Яблочкина, д. 3, пом. 1, каб. 2</li><li>• Адрес для корреспонденции: 454014, г. Челябинск, ул. Ворошилова, д. 35, оф. 3-1</li><li>• 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.</li><li>• 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).</li><li>• ООО «Центр Судебной Экспертизы» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.</li><li>• Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящей выписке из отчета об оценке.</li></ul>
Оценщик	♦ Шуховцев Кирилл Вячеславович <ul style="list-style-type: none"><li>• 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.</li><li>• 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.</li></ul>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Высшее техническое образование, окончил Челябинскую государственную агроинженерную академию, квалификация – инженер.</li> <li>• Высшее юридическое, окончил Южно-Уральский государственный университет, квалификация – бакалавр.</li> <li>• Диплом о профессиональной переподготовке 743100168174 от 30.04.2020 г., выдан ФГБОУ ВО "Челябинский государственный университет" 08.10.2020 г.</li> <li>• Стаж работы в оценочной деятельности 7 лет.</li> <li>• Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» № 034549-2 сроком действия с 11.11.2022 по 11.11.2025 г.</li> <li>• Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 034548-1 сроком действия с 11.11.2022 по 11.11.2025 г.</li> <li>• Диплом о профессиональной переподготовке по направлению «Судебная оценочная экспертиза», выдан ЧОУ ДПО "Открытая академия профессионального образования", 2023 год, эксперт-оценщик.</li> <li>• Сертификат соответствия судебного эксперта » НИИ СЭСИС № РОСС RU.32147.04БРЕ0.01.21969 по направлению «Судебная оценочная экспертиза».</li> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> <li>• Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящей выписке из отчета об оценке.</li> </ul>
--	---

### Основные факты и выводы

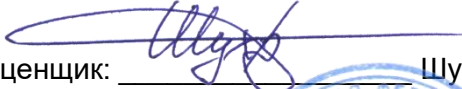
<b>Объект оценки</b>	◆ {	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Наименование параметра</th> <th>Значение параметра</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;"><b>Земельный участок</b></td> </tr> <tr> <td>общая площадь, кв.м</td> <td>540,0</td> </tr> <tr> <td>категория земель</td> <td>Земли сельскохозяйственного назначения</td> </tr> <tr> <td>разрешенное использование</td> <td>Для садово-огородного участка</td> </tr> <tr> <td>адрес</td> <td>Тюменская область, Ялуторовский р-н, садово-огородный участок в обществе «Строитель-2»</td> </tr> <tr> <td>кадастровый номер</td> <td>72:26:0406001:367</td> </tr> <tr> <td>дополнительные улучшения</td> <td>Отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>коммуникации, подведенные к участку</td> <td>Отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>Доля в праве</td> <td>100</td> </tr> </tbody> </table>	Наименование параметра	Значение параметра	<b>Земельный участок</b>		общая площадь, кв.м	540,0	категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	разрешенное использование	Для садово-огородного участка	адрес	Тюменская область, Ялуторовский р-н, садово-огородный участок в обществе «Строитель-2»	кадастровый номер	72:26:0406001:367	дополнительные улучшения	Отсутствуют	коммуникации, подведенные к участку	Отсутствуют	Доля в праве	100
		Наименование параметра	Значение параметра																			
		<b>Земельный участок</b>																				
		общая площадь, кв.м	540,0																			
		категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения																			
		разрешенное использование	Для садово-огородного участка																			
		адрес	Тюменская область, Ялуторовский р-н, садово-огородный участок в обществе «Строитель-2»																			
		кадастровый номер	72:26:0406001:367																			
		дополнительные улучшения	Отсутствуют																			
		коммуникации, подведенные к участку	Отсутствуют																			
Доля в праве	100																					
<b>Дата оценки</b>	◆ 07.02.2024г.																					
<b>Результаты оценки,</b>	◆ – доходного подхода: не применялся																					



полученные при использовании:	– сравнительного подхода: 65 000 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	♦ <b>65 000 руб. (шестьдесят пять тысяч)</b>

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

**65 000 руб. (шестьдесят пять тысяч)**

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





## Приложение. Расчетная таблица.

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый участок	Объекты сравнения		
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации			<a href="https://www.avito.ru/yalutorovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._snt_dnp_2929544014">https://www.avito.ru/yalutorovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._snt_dnp_2929544014</a>	<a href="https://www.avito.ru/yalutorovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._snt_dnp_3328091059">https://www.avito.ru/yalutorovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._snt_dnp_3328091059</a>	<a href="https://www.avito.ru/yalutorovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot._snt_dnp_2115326568">https://www.avito.ru/yalutorovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot._snt_dnp_2115326568</a>
Цена продажи	руб.		70 000	100 000	60 000
Размер участка	кв. м.	540,00	600	600	500
Стоимость за сотку			116,7	166,7	120,0
Торг			предусмотрен	предусмотрен	предусмотрен
Корректировка на торг, %	%		-9,9	-9,9	-9,9
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		105,1	150,2	108,1
<b>Условия рынка (время предложения)</b>		Январь 2024	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		105,1	150,2	108,1
<b>Вид права</b>		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		105,1	150,2	108,1
<b>Местоположение</b>		Тюменская область, Ялуторовский р-н, садово-огородный участок в обществе "Строитель-2"	Тюменская обл., Ялуторовский р-н, СО "Сибирь" за д. Анисимовка	Тюменская обл., Ялуторовский р-н, СТ "Надежда" (у д. Анисимовка)	Тюменская область, Ялуторовский район, деревня Соснина
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		105,1	150,2	108,1
<b>Площадь участка</b>	кв. м.	540,00	600	600	500
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		105,1	150,2	108,1



Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый участок	Объекты сравнения		
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
<b>Назначение участка</b>		Земли сельскохозяйственного назначения. Для садово-огородного участка	Земли сельскохозяйственного назначения. Для садово-огородного участка	Земли сельскохозяйственного назначения. Для садово-огородного участка	Земли сельскохозяйственного назначения. Для садово-огородного участка
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	руб./м <sup>2</sup>		105,1	150,2	108,1
<b>Выводы:</b>					
Стоимость объекта	руб./м <sup>2</sup>	<b>121,1</b>			
Стоимость объекта	руб.	<b>65 000</b>			