



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.
18.01.2024 г.

Выписка из отчета № 1110231115-2

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок: общая площадь: 34181622 кв.м,
адрес: Тюменская обл., р-н Упоровский, вне черты н.п. с Масали,
категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование:
для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 72:19:0000000:118,
доля в праве: 112000/34181622.
Дата оценки: 18.01.2024 г.

Общая информация

Заказчик	♦ Сергиенко Светлана Данисовна
Правообладатель	♦ Трунякова Светлана Николаевна
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.



	<ul style="list-style-type: none"> • 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., р-н Упоровский, вне черты н.п. с Масали
		общая площадь	34181622 кв.м
		категория земель	земли сельскохозяйственного назначения
		разрешенное использование	для сельскохозяйственного производства
		кадастровый номер	72:19:0000000:118
		доля в праве	112000/34181622
Дата оценки	♦	18.01.2024 г.	
Результаты оценки, полученные при использовании:	♦	– доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 69 046 876,44 руб. – затратного подхода: не применялся	
Согласование результатов	♦	Не требуется в связи с использованием только одного подхода к оценке	
Итоговая величина	♦	69 046 876,44 руб. (шестьдесят девять миллионов сорок	



рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки	шесть тысяч восемьсот семьдесят шесть рублей сорок четыре копейки)
Итоговая рыночная стоимость 112000/34181622 доли в праве на объект оценки	♦ 226 240,00 руб. (двести двадцать шесть тысяч двести сорок рублей ноль копеек)

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 18.01.2024 г. составляет:

69 046 876,44 руб.

(шестьдесят девять миллионов сорок шесть тысяч восемьсот семьдесят шесть рублей сорок четыре копейки),

включая стоимость 112000/34181622 доли в праве на объект оценки:

226 240,00 руб.

(двести двадцать шесть тысяч двести сорок рублей ноль копеек).

Стоимость 112000/34181622 доли в праве на объект оценки:

226 240,00 руб.

(двести двадцать шесть тысяч двести сорок рублей ноль копеек).

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





Приложение. Расчетная таблица.

Земельный участок				
Описание объекта оценки	Земельный участок: адрес: Тюменская обл., р-н Упоровский, вне черты н.п. с Масали, общая площадь: 34181622 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 72:19:0000000:118, доля в праве: 112000/34181622.			
Параметры и корректировки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Информация о предложениях объектов-аналогов				
Дата предложения	Дата оценки: 18.01.2024 г.	18.01.2024 г.	18.01.2024 г.	18.01.2024 г.
Ссылка на объявление:		https://tyumen.cian.ru/sale/suburban/285429182/	https://www.avito.ru/tyumenskaya_oblast_yarkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_114_ga_snt_dnp_1689096748	https://www.avito.ru/yalutorovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_539_ga_snt_dnp_3470523379
Цена предложения, руб.:		150 000,00	350 000,00	182 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
Параметр: адрес	Тюменская обл., р-н Упоровский, вне черты н.п. с Масали	Тюменская обл., Ялуторовский р-н	Тюменская обл., Ялуторовский р-н, с Ивановка	Тюменская обл., Ялуторовский р-н, д. Черёмушки
Параметр: общая площадь, кв.м	34181622	51000	114001	53939
Параметр: категория земель	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения
Параметр: разрешенное использование	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства
Корректировки				
Корректировка на уторговывание, %:		34,30	34,30	34,30
Цена после уторговывания, руб.:		98 550,00	229 950,00	119 574,00
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	34181622	51000	114001	53939
Цена за удельную единицу, руб.:		1,93	2,02	2,22
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.:		1,89	1,98	2,18
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:				2,02
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:				69 046 876,44
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:				69 046 876,44



Свидетельство о государственной регистрации права



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. Яблочкина, 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 последним 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» сентябрь 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.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
 _____ /А.Р. Мамедова/ М.П.	 _____ /К.В. Шухова/ М.П.

Дата: 29.09.2023 г. номер: «12» сентября 2023 г.



Диплом оценщика



Квалификационный аттестат. Оценка недвижимости



Квалификационный аттестат. Оценка движимого имущества



Диплом эксперта-оценщика



Диплом эксперта-техника



Сертификат соответствия судебного эксперта



Сертификат соответствия судебного эксперта



Свидетельство СРО оценщика



**ПОЛИС N 211906-035-000025
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

Страхователь: Шухомин Юрий Вячеславович
Адрес: 454006, г. Челябинск, ул. Заводная, д. 49
Телефон: 7312 38 064900
Выдан: Оренбург УИФРС. Рослав по Челябинской области в Центральном р-не г. Челябинска, дата выдачи: 07.06.2023 г., код подразделения: 2401058

Лицом в профессиональной деятельности № 743100108174
Дата выдачи: 30.04.2020 г.
Выдан (лицо): ООО «СБЭЭГУ»

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются приобретенные по договору, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие заключения договора купли-продажи, аккредитивному договору на проведение платежа, и (или) другим лицам.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщика является умышленный акт или иное действие лица, связанное с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие заключения договора купли-продажи, аккредитивному договору на проведение платежа, и (или) другим лицам.

Выплата производится: заочным по договору на основании вклада вклада третьих лиц, которым признан ущерб. Страхователь при осуществлении выплаты несет расходы на оплату государственной пошлины.

Страховая сумма, руб.	Страховый тариф, %	Страховая премия, руб.
5 000 000,00	0,08	4 000,00

Период и сроки уплаты страховой премии: ежеквартально, 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 211906-035-000025 от 22.11.2023 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

Настоящий Полис действует с 01 декабря 2023г. по 30 ноября 2024г.
Настоящий Полис страхования действует в силу в 00 часов 00 мин, следующего за днем наступления страховой премии в полном размере на расчетный счет Страхователя.

Настоящий чистый изданный Полис вступает в силу с момента подписания договора N 211906-035-000025 от 22.11.2023 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
М.П. ОО «СБЭЭГУ» А.Р. Мясковой	Ю.В. Шухомин
Дата выдачи документа: 22 ноября 2023 г.	

Полис страхования ответственности оценщика



tyumen.cian.ru/sale/suburban/285429182/

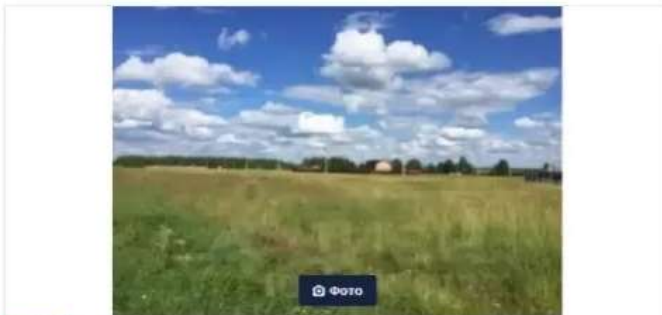
Обновлено: 1 июл, 22:13 120 просмотров, 0 в избранном

[Только на Циан](#)

Участок, 540 сот.

Тюменская область, Ялуторовск, ул. Ленина На карте

В избранном Пожаловаться



Площадь участка
540 сот.

Статус участка
Фермерской хол-во

Продам участок 5.1га. В собственности

Напишите автору

[Связаться со мной](#) [Ещё продать?](#) [Хочу посмотреть](#)

или узнайте подробности по телефону

+7 982 961-61-81



150 000 Р

[Следите за изменениями цены](#)

Предложите свою цену

Например, 145 500

Цена за метр 278 Р/сот.

+7 982 961-61-81

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)



СО СТЕПЕННИК
ID 62516113



Рекомендуем ООО «СМ-ЭНКО», ОГРН 522705012342, Тюмень, ул. Парашютная, д. 39, кт. 2. Застрахован ООО «СМ-ЭНКО», Тюменская область, ул. Заречная, д. 10, кт. 3. Застрахован ООО «СМ-ЭНКО», Тюменская обл., ул. Парашютная, д. 39, кт. 2.

[Перейти на сайт](#)

циан.ипотека

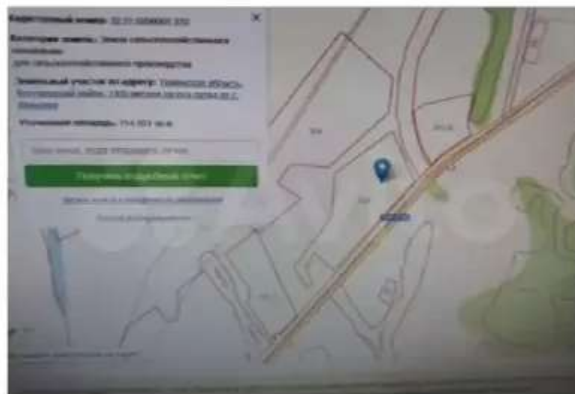
Один запрос в 10 банков

10 минут на предварительное решение по ипотеке

Ставки от 5,75%

Объект-аналог №1

avito.ru/tyumenskaya_oblast_yarkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_114_ga_snt_dnp_1689096748



350 000 Р

307 Р за сотку
[или предложите те свою цену](#)

8 909 193-41-78

[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Ещё продать?](#) [Торг участком?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Игорь
Частное лицо
На Авито с октября 2016

[Документы проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)

Об участке

Площадь: 1140 сот.

Расстояние до центра города: 42 км

Расположение

Тюменская обл., Ялуторовский р-н, с. Ивановка

[Показать карту](#)

Описание

Земельный участок сельхоз назначения (пашни). Возможно использования под сад плодовых деревьев строительство фермы общая площадь 11,4 га возможен обмен на авто, земельный участок в Ялуторовске или Тюмени, обмен на строительные материалы.


№1689096748 22 декабря 2022 4144 просмотра (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)



Объект-аналог №2

avito.ru/yalutorovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_539_ga_snt_dnp_3470523379



182 000 Р
338 Р за сотку
Регистрация бизнеса за 0 Р в Альфа-Банке. Подробнее

8 985 060-33-83

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продает? Торгуем? Когда можно посмотреть?

АГЕ (АГ) Агентство На Авито с мая 2015 Реактивы проверены

Подписаться на продавца Контактное лицо Ирина

Об участке
Площадь: 539 сот. Расстояние до центра города: 23 км

Расположение
Тюменская обл., Ялуторовский р-н, д. Черемушки [Показать карту](#)

Описание
В продаже земельный участок, категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования – для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 539/59 кв. м., кадастровый номер 72-21-1114001-115, адрес: Тюменская обл., Ялуторовский р-он, 1,75 км на юго-восток от д. Черемушки.
Просьба звонить после 8:00 МСК.
Настоящее предложение не является публичной офертой.

№ 3470523379 10 января 12:02 271 просмотр (+1 сегодня) [Пожаловаться](#)

Объект-аналог №3