



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.
12.12.2023 г.

Выписка из отчета №1212231078

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок, кадастровый номер: 72:16:1703001:287,
общая площадь: 2138,0 кв.м, категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения,
разрешенное использование: Для ведения гражданами садоводства и огородничества,
адрес: Тюменская область, Тобольский район, СНТ «Заречное», ул.Рябиновая, 10, доля:
100

Дата оценки: 12.12.2023г.

Общая информация

Заказчик	♦ Шелестов Дмитрий Юрьевич
Правообладатель	♦ Енидорцев Дмитрий Михайлович
Особенности проведения осмотра	♦ Не проводился. Фотографии 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 №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



	<p>5 000 000 рублей.</p> <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 74352500/2138,0 168174 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	◆ [<table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%;">Наименование параметра</th> <th style="width: 50%;">Значение параметра</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">Земельный участок</td> </tr> <tr> <td>общая площадь, кв.м</td> <td style="text-align: center;">2138,0</td> </tr> <tr> <td>категория земель</td> <td>Земли сельскохозяйственного назначения</td> </tr> <tr> <td>разрешенное использование</td> <td>Для ведения гражданами садоводства и огородничества</td> </tr> <tr> <td>адрес</td> <td>Тюменская область, Тобольский район, СНТ «Заречное», ул.Рябиновая, 10</td> </tr> <tr> <td>кадастровый номер</td> <td style="text-align: center;">72:16:1703001:287</td> </tr> <tr> <td>дополнительные улучшения</td> <td style="text-align: center;">Отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>коммуникации, подведенные к участку</td> <td style="text-align: center;">Отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>Доля в праве</td> <td style="text-align: center;">100</td> </tr> </tbody> </table>	Наименование параметра	Значение параметра	Земельный участок		общая площадь, кв.м	2138,0	категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	разрешенное использование	Для ведения гражданами садоводства и огородничества	адрес	Тюменская область, Тобольский район, СНТ «Заречное», ул.Рябиновая, 10	кадастровый номер	72:16:1703001:287	дополнительные улучшения	Отсутствуют	коммуникации, подведенные к участку	Отсутствуют	Доля в праве	100
	Наименование параметра	Значение параметра																				
	Земельный участок																					
	общая площадь, кв.м	2138,0																				
	категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения																				
	разрешенное использование	Для ведения гражданами садоводства и огородничества																				
	адрес	Тюменская область, Тобольский район, СНТ «Заречное», ул.Рябиновая, 10																				
	кадастровый номер	72:16:1703001:287																				
	дополнительные улучшения	Отсутствуют																				
	коммуникации, подведенные к участку	Отсутствуют																				
Доля в праве	100																					
Дата оценки	◆ 12.12.2023г.																					
Результаты оценки,	◆ – доходного подхода: не применялся																					



полученные при использовании:	– сравнительного подхода: 294 000 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	♦ 294 000 руб. (двести девяносто четыре тысячи)

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

294 000 руб. (двести девяносто четыре тысячи)

Оценщик: _____

Шуховцев Кирилл Вячеславович



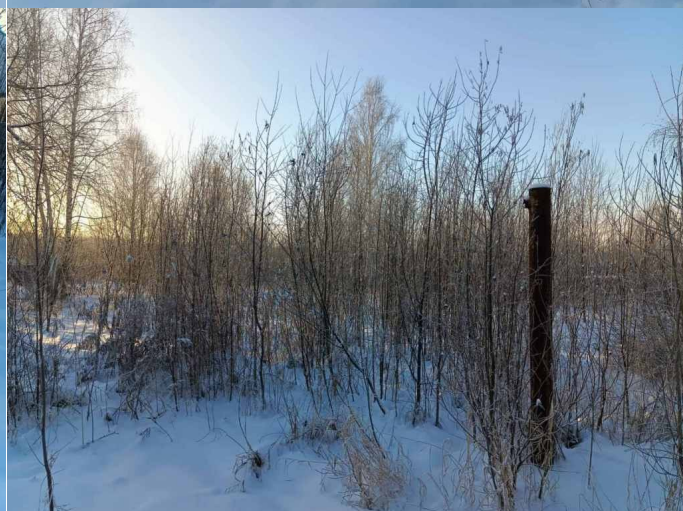
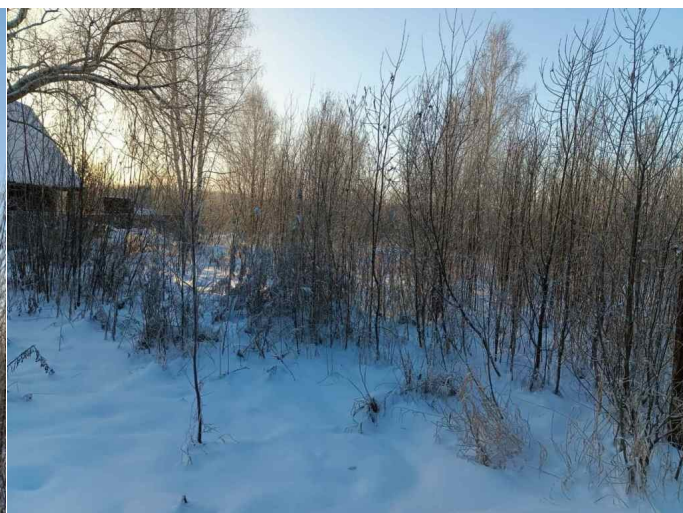


Приложение. Расчетная таблица.

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый участок	Объекты сравнения		
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации			https://www.avito.ru/tobolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_22_sot_snt_dnp_1927934933	https://www.avito.ru/tobolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_78_sot_snt_dnp_2702808624	https://www.avito.ru/tobolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot_snt_dnp_2058139696
Цена продажи	руб.		350 000	100 000	120 000
Размер участка	кв. м.	2 138,00	2 200	780	700
Стоимость за сотку			159	128	171
Торг			предусмотрен	предусмотрен	предусмотрен
Корректировка на торг, %	%		-10,0	-10,0	-10,0
Скорректированная цена	руб./м ²		143,2	115,4	154,3
Условия рынка (время предложения)		Декабрь 2023	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		143,2	115,4	154,3
Вид права		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		143,2	115,4	154,3
Местоположение		Тюменская область, Тобольский район, СНТ "Заречное", ул.Рябиновая, 10	Тюменская область, Тобольский р-н, Прииртышское сельское поселение, СНТ Заречное, Рябиновая ул., 1	Тюменская область, Тобольск, садоводческое товарищество Виктория-2, 1-я Ягодная ул.	Тюменская область, Тобольск, садоводческое товарищество Дружба, Озёрная ул.
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		143,2	115,4	154,3
Площадь участка	кв. м.	2 138,00	2 200	780	700
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00



Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый участок	Объекты сравнения		
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Скорректированная цена	руб./м ²		143,2	115,4	154,3
Назначение участка		Земли сельскохозяйственного назначения. Для ведения гражданами садоводства и огородничества	Земли сельскохозяйственного назначения. Для ведения гражданами садоводства и огородничества	Земли сельскохозяйственного назначения. Для ведения гражданами садоводства и огородничества	Земли сельскохозяйственного назначения. Для ведения гражданами садоводства и огородничества
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	руб./м ²		143,2	115,4	154,3
Выводы:					
Стоимость объекта	руб./м ²	137,6			
Стоимость объекта	руб.	294 000			



**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 30101810100000000964
 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: единовременно, 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» сентября 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. Шуховцев/ М.П.

Дата выдачи полиса: «12» сентября 2023 г.



Диплом оценщика

**ПОЛИС N 231900-035-000025
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

Страхователь: Шуховцев Кирилл Вячеславович
Адрес: 454000, г. Челябинск, ул. Западная, д. 49
Паспорт: 7512 № 064690
Выдан: Отделом УФМС России по Челябинской области в Центральном р-не г. Челябинска, дата выдачи: 07.06.2012 г., код подразделения: 740-058

Диплом о профессиональной переподготовке № 743100168174
Дата выдачи: 30.04.2020 г.
Выдан (кем): ФГБОУ ВО «ЧелГУ»

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщиков является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба заказчику и/или третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

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.
5 000 000,00	0,08	4 000,00



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 231900-035-000025 от 22.11.2023 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

Настоящий Полис действует с 01 декабря 2023г. по 30 ноября 2024г.
 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 231900-035-000025 от 22.11.2023 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
 М.П.ИЗДАТЕЛЬСТВО АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «СТРАХОВАТЕЛЬ» для ДОГОВОРОВ /А.Р. Мамедова/	 /К.В. Шуховцев/

Дата выдачи полиса: 22 ноября 2023 г.



Свидетельство СРО оценщика



Квалификационный аттестат. Оценка недвижимости



Диплом эксперта-оценщика



Сертификат соответствия судебного эксперта

avito.ru/tobolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_22_sot._snt_dnp_1927934933

Участок 22 сот. (СНТ, ДНП)

♥ Добавить в избранное

☰ Сравнить

📌 Добавить заметку

350 000 ₽15 909 ₽ за сотку
или [предложите свою цену](#)

8 982 941-30-96

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

[Вязаные штучки](#)

Частное лицо

На Авито с октября 2016

Эковклад: -119 кг CO₂

9 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 22 сот.

Расстояние до центра города: 8 км

Расположение

Тюменская область, Тобольский р-н, Прииртышское сельское поселение, СНТ Заречное, Рябиновая ул., 1

[Показать карту](#) ▾

avito.ru/tobolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_22_sot._snt_dnp_1927934933

Расположение

Тюменская область, Тобольский р-н, Прииртышское сельское поселение, СНТ Заречное, Рябиновая ул., 1

[Показать карту](#) ▾**350 000 ₽**15 909 ₽ за сотку
или [предложите свою цену](#)

8 982 941-30-96

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

Ещё продаёте?

Торг уместен?

№ 1927934933 · 30 ноября в 15:10 · 5392 просмотра (+6 сегодня)

[Пожаловаться](#)

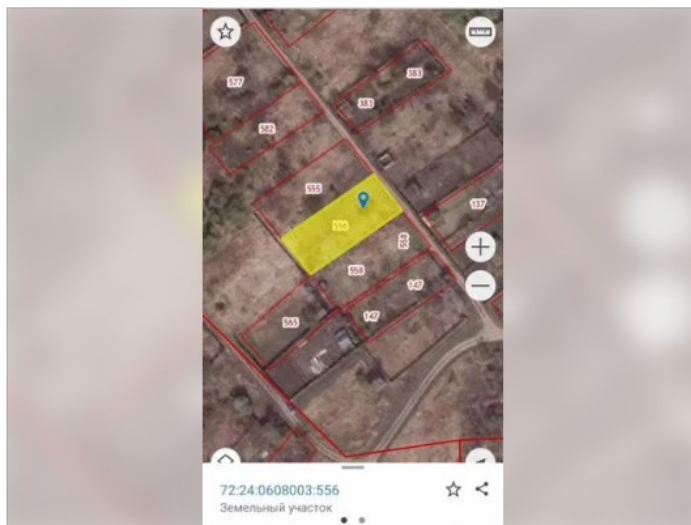
avito.ru/tobolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_78_sot_snt_dnp_2702808624

Участок 7,8 сот. (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

100 000 ₽12 821 ₽ за сотку
или [предложите свою цену](#)

8 982 941-38-12

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Анастасия

Частное лицо
На Авито с августа 2014Эковклад: -69 кг CO₂

7 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 7,8 сот.

РасположениеТюменская область, Тобольск, садоводческое товарищество
Виктория-2, 1-я Ягодная ул.[Показать карту](#)

avito.ru/tobolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_78_sot_snt_dnp_2702808624

РасположениеТюменская область, Тобольск, садоводческое товарищество
Виктория-2, 1-я Ягодная ул.[Показать карту](#)**100 000 ₽**12 821 ₽ за сотку
или [предложите свою цену](#)**Описание**

Продаётся дачный участок в подгорной части города. Участок свободный для застройки. Развивающийся кооператив, проведено круглогодичное электричество. Участок замежеван, в собственности

8 982 941-38-12

Написать сообщение

Спросите у продавца

№ 2702808624 - 27 ноября в 09:20 · 1120 просмотров (+2 сегодня)

[Пожаловаться](#)

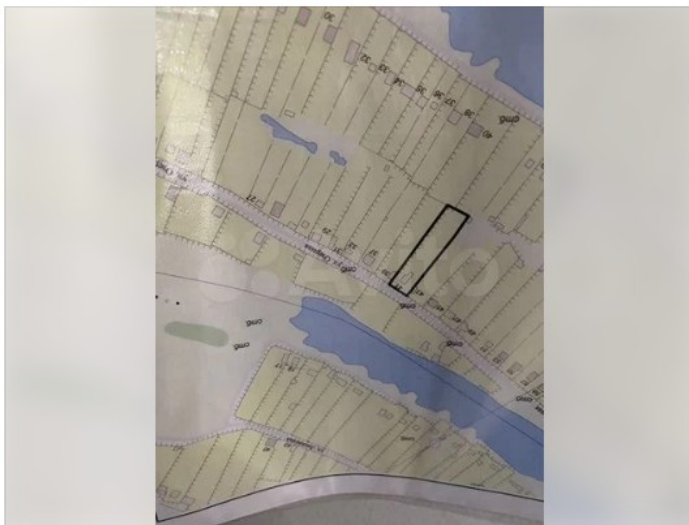
avito.ru/tobolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot_snt_dnp_2058139696

Участок 7 сот. (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

120 000 ₽17 143 ₽ за сотку
или [предложите свою цену](#)

8 919 921-53-03

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Дима Широков

Частное лицо

На Авито с декабря 2017

Эковклад: -338 кг CO₂**Об участке**

Площадь: 7 сот.

РасположениеТюменская область, Тобольск, садоводческое товарищество
Дружба, Озёрная ул.[Показать карту](#)[Подписаться на продавца](#)

avito.ru/tobolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot_snt_dnp_2058139696

ОписаниеИз СНТ переведён в дачный
Свет 380
Есть металлический каркас под вагончик
Рядом садик, школа, остановка
Хороший торг**120 000 ₽**17 143 ₽ за сотку
или [предложите свою цену](#)

8 919 921-53-03

№ 2058139696 - 13 ноября в 07:28 - 1760 просмотров (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Написать сообщение