



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.  
09.01.2024 г.

## Выписка из отчета №0901240285

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок, кадастровый номер: 47:26:1203003:47,  
общая площадь: 660,0 кв.м, категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения,  
разрешенное использование: Для ведения садоводства, адрес: Ленинградская область,  
Тосненский район, массив "Радофинниково" (восточная сторона), СНТ «Радофинниково-  
Позитрон», линия 10, участок № 41, доля: 100

Дата оценки: 09.01.2024г.

### Общая информация

Заказчик	♦ Мякишкова Юлия Николаевна
Правообладатель	♦ Цакоева Лариса Руслановна
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</li></ul>



	<p>5 000 000 рублей.</p> <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 СЭИС № 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" 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;"><b>Земельный участок</b></td> </tr> <tr> <td>общая площадь, кв.м</td> <td style="text-align: center;">660,0</td> </tr> <tr> <td>категория земель</td> <td>Земли сельскохозяйственного назначения</td> </tr> <tr> <td>разрешенное использование</td> <td>Для ведения садоводства</td> </tr> <tr> <td>адрес</td> <td>Ленинградская область, Тосненский район, массив "Радофинниково" (восточная сторона), СНТ «Радофинниково-Позитрон», линия 10, участок № 41,</td> </tr> <tr> <td>кадастровый номер</td> <td style="text-align: center;">47:26:1203003:47</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	<b>Земельный участок</b>		общая площадь, кв.м	660,0	категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	разрешенное использование	Для ведения садоводства	адрес	Ленинградская область, Тосненский район, массив "Радофинниково" (восточная сторона), СНТ «Радофинниково-Позитрон», линия 10, участок № 41,	кадастровый номер	47:26:1203003:47	дополнительные улучшения	Отсутствуют	коммуникации, подведенные к участку	Отсутствуют	Доля в праве	100
	Наименование параметра	Значение параметра																				
	<b>Земельный участок</b>																					
	общая площадь, кв.м	660,0																				
	категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения																				
	разрешенное использование	Для ведения садоводства																				
	адрес	Ленинградская область, Тосненский район, массив "Радофинниково" (восточная сторона), СНТ «Радофинниково-Позитрон», линия 10, участок № 41,																				
	кадастровый номер	47:26:1203003:47																				
	дополнительные улучшения	Отсутствуют																				
	коммуникации, подведенные к участку	Отсутствуют																				
Доля в праве	100																					
<b>Дата оценки</b>																						
◆ 09.01.2024г.																						



Результаты оценки, полученные при использовании:	♦ – доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 120 000 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>120 000 руб. (сто двадцать тысяч)</b>

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

**120 000 руб. (сто двадцать 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/lyuban/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot._snt_dnp_2562659866">https://www.avito.ru/lyuban/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot._snt_dnp_2562659866</a>	<a href="https://www.avito.ru/lyuban/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot._snt_dnp_3403027832">https://www.avito.ru/lyuban/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot._snt_dnp_3403027832</a>	<a href="https://www.avito.ru/lyuban/zemelnye_uchastki/uchastok_17sot._snt_dnp_2214022344">https://www.avito.ru/lyuban/zemelnye_uchastki/uchastok_17sot._snt_dnp_2214022344</a>
Цена продажи	руб.		200 000	200 000	320 000
Размер участка	кв. м.	660,00	1 200	800	1 700
Стоимость за сотку			167	250	188
Торг			предусмотрен	предусмотрен	предусмотрен
Корректировка на торг, %	%		-9,9	-9,9	-9,9
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		150,2	225,3	169,6
<b>Условия рынка (время предложения)</b>		Январь 2024г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		150,2	225,3	169,6
<b>Вид права</b>		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		150,2	225,3	169,6
<b>Местоположение</b>		Ленинградская область, Тосненский район, массив "Радофинниково" (восточная сторона), СНТ "Радофинниково-Позитрон", линия 10, участок № 41	Ленинградская обл., Тосненский р-н, Лисинское сельское поселение, пос. Радофинниково	Ленинградская обл., Тосненский р-н, Лисинское сельское поселение, пос. Радофинниково	Ленинградская область, Тосненский р-н, Лисинское сельское поселение, садоводческий массив Восточное Радофинниково, садоводческое некоммерческое товарищество Радофинниково-Позитрон
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		150,2	225,3	169,6
<b>Площадь участка</b>	кв. м.	660,00	1 200	800	1 700



Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый участок	Объекты сравнения		
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		150,2	225,3	169,6
<b>Назначение участка</b>		Земли сельскохозяйственного назначения. для ведения садоводства	Земли сельскохозяйственного назначения. для ведения садоводства	Земли сельскохозяйственного назначения. для ведения садоводства	Земли сельскохозяйственного назначения. для ведения садоводства
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	руб./м <sup>2</sup>		150,2	225,3	169,6
<b>Выводы:</b>					
Стоимость объекта	руб./м <sup>2</sup>	<b>181,7</b>			
Стоимость объекта	руб.	<b>120 000</b>			