



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.
15.02.2024 г.

Выписка из отчета №1502241827

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок, кадастровый номер: 72:16:0000000:274 ,
общая площадь: 26816312 кв.м, категория земель: Земли сельскохозяйственного
назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства,
адрес: Обл. Тюменская, р-н Тобольский, ТОО Санниково (бывший совхоз Ждановский),
доля: Общая долевая собственность земельная доля с оценкой 116 баллогектаров (площадью 8 га)

Дата оценки: 15.02.2024г.

Общая информация

Заказчик	♦ Сергиенко Светлана Данисовна
Правообладатель	♦ Кульмометев Марат Янобаевич
Особенности проведения осмотра	♦ Не проводился.
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 №231900-035-000020сроком 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.• Высшее техническое образование, окончил Челябинскую государственную агроинженерную академию, квалификация –



	<p>инженер.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Высшее юридическое, окончил Южно-Уральский государственный университет, квалификация – бакалавр. • Диплом о профессиональной переподготовке 743 1/613168174 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;">26816312,0</td> </tr> <tr> <td>категория земель</td> <td>Земли сельскохозяйственного назначения</td> </tr> <tr> <td>разрешенное использование</td> <td>Для сельскохозяйственного производства</td> </tr> <tr> <td>адрес</td> <td>Обл. Тюменская, р-н Тобольский, ТОО Санниково (бывший совхоз Ждановский)</td> </tr> <tr> <td>кадастровый номер</td> <td style="text-align: center;">72:16:0000000:274</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>Общая долевая собственность земельная доля с оценкой 116 баллогектаров (площадью 8 га)</td> </tr> </tbody> </table>	Наименование параметра	Значение параметра	Земельный участок		общая площадь, кв.м	26816312,0	категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства	адрес	Обл. Тюменская, р-н Тобольский, ТОО Санниково (бывший совхоз Ждановский)	кадастровый номер	72:16:0000000:274	дополнительные улучшения	Отсутствуют	коммуникации, подведенные к участку	Отсутствуют	Доля в праве	Общая долевая собственность земельная доля с оценкой 116 баллогектаров (площадью 8 га)
Наименование параметра	Значение параметра																				
Земельный участок																					
общая площадь, кв.м	26816312,0																				
категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения																				
разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства																				
адрес	Обл. Тюменская, р-н Тобольский, ТОО Санниково (бывший совхоз Ждановский)																				
кадастровый номер	72:16:0000000:274																				
дополнительные улучшения	Отсутствуют																				
коммуникации, подведенные к участку	Отсутствуют																				
Доля в праве	Общая долевая собственность земельная доля с оценкой 116 баллогектаров (площадью 8 га)																				
Дата оценки	◆ 15.02.2024г.																				
Результаты оценки, полученные при использовании:	<ul style="list-style-type: none"> ◆ – доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 81 120 000 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	♦ 81 120 000 руб. (восемьдесят один миллион сто двадцать тысяч)
Итоговая величина рыночной стоимости 8 га объекта оценки на дату оценки	♦ 242 000 руб. (двести сорок две тысячи)

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

81 120 000 руб. (восемьдесят один миллион сто двадцать тысяч)

Из них стоимость доли 8 Га

242 000 руб. (двести сорок две 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/omutinskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_104_ga_snt_dnp_2419510614	https://www.avito.ru/tyumen/zemelnye_uchastki/uchastok_140_ga_snt_dnp_2104014352	https://www.avito.ru/tyumen/zemelnye_uchastki/uchastok_120_ga_snt_dnp_2906194806
Цена продажи	руб.		4 100 000	6 000 000	4 500 000
Размер участка	кв. м.	26 816 312,00	1 040 000	1 400 000	1 200 000
Стоимость за сотку			3,9	4,3	3,8
Торг			предусмотрен	предусмотрен	предусмотрен
Корректировка на торг, %	%		-19,4	-19,4	-19,4
Скорректированная цена	руб./м ²		3,2	3,5	3,0
Условия рынка (время предложения)		Февраль 2024	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		3,2	3,5	3,0
Вид права		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		3,2	3,5	3,0
Местоположение		обл. Тюменская, р-н Тобольский, ТОО Санниково (бывший совхоз Ждановский)	Тюменская обл., Омутинский р-н, с. Большой Краснояр	Тюменская обл., Нижнетавдинский р-н, с. Бухтал	Тюменский р-н, д. Речкина
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		3,2	3,5	3,0
Площадь участка	кв. м.	26 816 312,00	1 040 000	1 400 000	1 200 000
Корректировка	%		-6,00	-6,00	-6,00



Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый участок	Объекты сравнения		
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Скорректированная цена	руб./м ²		3,0	3,2	2,8
Назначение участка		Земли сельскохозяйственного назначения. Для сельскохозяйственного производства			
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	руб./м ²		3,0	3,2	2,8
Выводы:					
Стоимость объекта	руб./м ²	3,0			
Стоимость объекта	руб.	81 120 000			
Стоимость 8 Га доли объекта	руб.	242 000			

**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:
 /А.Р. Мамедова/ М.П.	 /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/omutinskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_104_ga_snt_dnp_2419510614

Участок 104 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнивать Добавить заметку

4 100 000 ₽

394 ₽ за сотку



8 919 930-89-69

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

валерий
Агентство
На Авито с марта 2014
Документы проверены



9 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 10400 сот.

Расстояние до центра города: 11 км

Расположение

Тюменская обл., Омутинский р-н, с. Большой Краснояр

Показать карту

avito.ru/omutinskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_104_ga_snt_dnp_2419510614

Расположение

Тюменская обл., Омутинский р-н, с. Большой Краснояр

Показать карту

4 100 000 ₽

394 ₽ за сотку

Описание

Земли сельхозназначения, пашня. кадастровый номер: 72:13:06100001:353

8 919 930-89-69

№ 2419510614 · 28 января в 09:40 · 884 просмотра (+1 сегодня)

Пожаловаться

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

avito.ru/tyumen/zemelnye_uchastki/uchastok_140_ga_snt_dnp_2104014352

Участок 140 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

6 000 000 ₽

429 ₽ за сотку



8 982 780-41-56

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

КФХ

Частное лицо

На Авито с февраля 2021

К

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 14000 сот.

Расстояние до центра города: 45 км

Расположение

Тюменская обл., Нижнетавдинский р-н, с. Бухтал

[Показать карту](#)

avito.ru/tyumen/zemelnye_uchastki/uchastok_140_ga_snt_dnp_2104014352

Описание

Продам земли сельскохозяйственного назначения для ведения КФХ.

Возможна организация любого вида крестьянской фермерской деятельности, от животноводства, пчеловодства, овощеводства, садоводства, пасек, пашни до сельскохозяйственного туризма...

Можно строить постройки в том числе и для проживания. Плодородная земля для выращивания сельскохозяйственных культур.

Местонахождение: 60 км от Тюмени, Нижнетавдинский район, полкилометра от границ населенных пунктов Бухтал и Казанка.

Общая площадь 140 га.

Вся площадь разделена на пять больших, отдельных участков. Все поля находятся у дорог, по всем проходят линии электропередач, вдоль одного проходит газ.

Участки ровные, на высоком месте. В последнее время используются как покосы.

В собственности, проведено межевание. В приоритете для организации фермерского хозяйства. По вопросам звоните, продажа от СОБСТВЕННИКА.

Кадастровый номер: 72:12:402001:174

ТОРГ, обмен на недвижимость.

6 000 000 ₽

429 ₽ за сотку

8 982 780-41-56

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

КФХ

Частное лицо

К

№ 2104014352 · 9 февраля в 19:32 · 2560 просмотров (+1 сегодня)

[Пожаловаться](#)

avito.ru/tyumen/zemelnye_uchastki/uchastok_120_ga_snt_dnp_2906194806

Участок 120 га (СНТ, ДНП)
[♥ Добавить в избранное](#)
[☰ Сравнить](#)
[📌 Добавить заметку](#)
4 500 000 ₽

375 ₽ за сотку



8 912 380-38-86

Написать сообщение
 Отвечает за несколько часов
Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

 Агентство недвижимости
 «СОВА»

 Агентство
 На Авито с сентября 2012 🏆

Реквизиты проверены



Подписаться на продавца

 Контактное лицо
 Самситдинов Данил
Об участке

Площадь: 12000 сот.

Расстояние до центра города: 43 км

avito.ru/tyumen/zemelnye_uchastki/uchastok_120_ga_snt_dnp_2906194806

Описание

Код предложения ID 241636.

Участок для размещения садового общества. Приобретайте, делите и продавайте участки с елочками. Поворот на поселок Бурмакина. В шаговом доступе остановка общественного транспорта, продуктовый магазин река Тура. В лесах грибы, ягоды.

Дата актуализации: 12.02.2024 13:50:56

Локация: Речкина

4 500 000 ₽

375 ₽ за сотку

8 912 380-38-86

Написать сообщение
 Онлайн

№ 2906194806 · 12 февраля в 13:00 · 2004 просмотра (+26 сегодня)

[Пожаловаться](#)**Спросите у продавца**