



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.  
29.01.2024 г.

## Выписка из отчета №2901242158

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок: адрес: Приморский край, Спасский район, с. Новорусановка, ул. Полевая, д. 10, кв. 2, общая площадь: 9198,52 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок), кадастровый номер: 25:16:010101:107.

Дата оценки: 29.01.2024 г.

### Общая информация

Заказчик	♦ Миронова Вероника Олеговна
Правообладатель	♦ Цой Наталья Николаевна
Особенности проведения осмотра	♦ Осмотр не производился, фотоматериалы 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><li>• Высшее техническое образование, окончил Челябинскую</li></ul>



	<p>государственную агроинженерную академию, квалификация – инженер.</p> <ul style="list-style-type: none"> <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

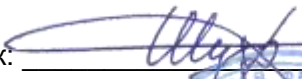
<b>Объект оценки</b>	◆	<b>Наименование параметра</b>	<b>Значение параметра</b>
		<b>Земельный участок</b>	
		адрес	Приморский край, Спасский район, с. Новорусановка, ул. Полевая, д. 10, кв. 2
		общая площадь	9198,52 кв.м
		категория земель	земли населенных пунктов
		разрешенное использование	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)
		кадастровый номер	25:16:010101:107
<b>Дата оценки</b>	◆	29.01.2024 г.	
<b>Результаты оценки, полученные при использовании:</b>	◆	– доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 50 775,83 руб. – затратного подхода: не применялся	
<b>Согласование результатов</b>	◆	Не требуется в связи с использованием только одного подхода к оценке	
<b>Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки</b>	◆	<b>50 775,83 руб. (пятьдесят тысяч семьсот семьдесят пять рублей восемьдесят три копейки)</b>	



Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 29.01.2024 г. составляет:

**50 775,83 руб.**

**(*пятьдесят тысяч семьсот семьдесят пять рублей восемьдесят три копейки*)**

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





## Приложение. Расчетная таблица.

Земельный участок				
Описание объекта оценки	Земельный участок: адрес: Приморский край, Спасский район, с. Новорусановка, ул. Полевая, д. 10, кв. 2, общая площадь: 9198,52 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок), кадастровый номер: 25:16:010101:107.			
Параметры и корректировки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Информация о предложениях объектов-аналогов				
Дата предложения	Дата оценки: 29.01.2024 г.	24.01.2024 г.	25.01.2024 г.	15.01.2024 г.
Ссылка на объявление:	<a href="https://www.avito.ru/luchegorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_1412_ga_snt_dnp_1119663252">https://www.avito.ru/luchegorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_1412_ga_snt_dnp_1119663252</a>		<a href="https://www.avito.ru/gornye_klyuchi/zemelnye_uchastki/uchastok_18_ga_snt_dnp_2284970943">https://www.avito.ru/gornye_klyuchi/zemelnye_uchastki/uchastok_18_ga_snt_dnp_2284970943</a>	<a href="https://www.avito.ru/novopokrovka/zemelnye_uchastki/uchastok_1154_ga_snt_dnp_2786412290">https://www.avito.ru/novopokrovka/zemelnye_uchastki/uchastok_1154_ga_snt_dnp_2786412290</a>
Цена предложения, руб.:	56 480 000,00		1 650 000,00	65 000 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
Параметр: адрес	Приморский край, Спасский район, с. Новорусановка, ул. Полевая, д. 10, кв. 2	Приморский край, Пожарский р-н, Лучегорское городское поселение, пгт. Лучегорск, 4-й мкр-н	Приморский край, Кировский р-н, Горноключевское городское поселение	Приморский край, Красноармейский р-н, с. Лукьяновка
Параметр: общая площадь, кв.м	9198,52	14120000	180000	11540000
Параметр: категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Параметр: разрешенное использование	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	-	-	-
Корректировки				
Корректировка на уторговывание, %:	12,00		12,00	12,00
Цена после уторговывания, руб.:	49 702 400,00		1 452 000,00	57 200 000,00
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	9198,52	14120000	180000	11540000
Цена за удельную единицу, руб.:	3,52		8,07	4,96
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:				5,52
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:				50 775,83
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:				5,52



Выписка из отчета №2901242158. Фототаблица



**Фото №1.** фото ЗУ



**Фото №2.** фото ЗУ



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имеющиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости

**Центральный аппарат Государственного комитета по государственной регистрации и кадастру Республики Крым**

полное наименование органа регистрации прав

18.07.2023г.


№ КУВИ-001/2023-163640331

На основании запроса от 17.07.2023, поступившего на рассмотрение 17.07.2023, сообщаем, что правообладателю Цой Наталья Николаевна; дата рождения: 09.04.1976; Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 0520 № 846883 от 29.04.2021 выдан: УМВД России по ПРИМОРСКОМУ краю; СНИЛС: 130-263-229 05., в период с 01.01.2020 по 17.07.2023 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1	1.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	25:16:010101:107
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)
		Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир Часть жилого дома. Участок находится примерно в 120 м, по направлению на северо-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Приморский край, Спасский район, с. Новорусановка, ул. Полевая, д. 10, кв. 2.
	Площадь:	9198.52 +/- 839.2	
	1.2	вид права, доля в праве:	Собственность
дата государственной регистрации:		23.12.2021	
номер государственной регистрации:		25:16:010101:107-25/066/2021-4	
		основание государственной регистрации:	Постановление, № 1130-па, выдан 02.12.2021
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	1.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
2		Получатель выписки	Цой Наталья Николаевна

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации.

Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
		инициалы, фамилия
	Сертификат: 1094E7914E3CA8E1F07A347CFAD6FA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.03.2023	





**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 30301810109000000964  
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.

<b>СТРАХОВЩИК:</b>	<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>
 М.П. _____ /А.Р. Мамедова/	 М.П. _____ /К.В. Шуховаев/

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: Челябинск УИФРС Росстат по Челябинской области в Центральном р-не г. Челябинска, дата выдачи: 07.06.2021 г., код подразделения: 2401058

Лицом в профессиональной деятельности № 743100108174  
Дата выдачи: 30.04.2020 г.  
Выдан (подп.): 001600У ВО «СБЭИГУ»

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 ущерба застрахованному лицу, заключенному договору на проведение оценки, и (или) третьим лицам.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщика является умышленный поступок и/или иное решение арбитражного суда или правовой организацией факт причинения ущерба третьему лицу третьим лицом арбитражной (арбитражной) оценщиком в результате нарушения требований федерального стандарта оценки стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент проведения оценки.

Выплатой/выплатами: выплаты по договору на основании вклада вклада третьим лицам, которым причинен ущерб. Страхователь при осуществлении выплаты оценочной деятельности.

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 22.11.2021 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

Настоящий Полис действует с 01 декабря 2021г. 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 выданный Полис во вступил:  
Договор N 211906-035-000025 от 22.11.2021 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
М.П. / А.Р. Мясков	И.В. Шухомин
Дата выдачи документа: 22 ноября 2021 г.	

Полис страхования ответственности оценщика







The screenshot shows a real estate listing on the Avito website. The main title is "Участок 1154 га (СНТ, ДНП)". The price is listed as "65 000 000 Р". The listing includes a video player showing a plot of land, a contact number "8 906 381-74-01", and a "Написать сообщение" button. There is also a section for asking the seller questions and a promotional banner for Avito that says "Это место приносит удачу" (This place brings good luck) with an image of a Maneki-neko figurine.

**Avito** Поиск объявлений

Участок 1154 га (СНТ, ДНП)

65 000 000 Р

8 906 381-74-01

Написать сообщение

Спросите у продавца

Об участке

Площадь: 11540,00 м²

Расположение

Продан участок в СНТ "Солнечный сад" в с. Пискаревка

Описание

Продан участок в СНТ "Солнечный сад" в с. Пискаревка

Сообщение

Объект-аналог №3