



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.  
07.11.2023 г.

## Выписка из отчета № 0711230547

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок: общая площадь: 1165 кв.м, адрес:  
Краснодарский край, Лабинский р-н, ст-ца Упорная, ул. Ленина, 264/2, категория земель:  
земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного  
хозяйства, кадастровый номер: 23:18:1102015:166.

Дата оценки: 07.11.2023 г.

### Общая информация

Заказчик	♦ Королева Евгения Леонидовна
Правообладатель	♦ Яйлян Ева Альбертовна
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>• Высшее техническое образование, окончил Челябинскую государственную агроинженерную академию, квалификация – инженер.</li><li>• Высшее юридическое, окончил Южно-Уральский государственный университет, квалификация – бакалавр.</li></ul>



	<ul style="list-style-type: none"><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	Краснодарский край, Лабинский р-н, ст-ца Упорная, ул. Ленина, 264/2
		общая площадь	1165 кв.м
		категория земель	земли населенных пунктов
		разрешенное использование	для ведения личного подсобного хозяйства
		кадастровый номер	23:18:1102015:166
<b>Дата оценки</b>	◆	07.11.2023 г.	
<b>Результаты оценки, полученные при использовании:</b>	◆	– доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 337 850,00 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>337 850,00 руб. (триста тридцать семь тысяч восемьсот пятьдесят рублей ноль копеек)</b>	



Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 07.11.2023 г. составляет:

**337 850,00 руб.**

**(триста тридцать семь тысяч восемьсот пятьдесят рублей ноль копеек).**

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





## Приложение. Расчетная таблица.

Земельный участок				
Описание объекта оценки	Земельный участок: адрес: Краснодарский край, Лабинский р-н, ст-ца Упорная, ул. Ленина, 264/2, общая площадь: 1165 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, кадастровый номер: 23:18:1102015:166.			
Параметры и корректировки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Информация о предложениях объектов-аналогов				
Дата предложения	Дата оценки: 07.11.2023 г.	07.11.2023 г.	07.11.2023 г.	07.11.2023 г.
Ссылка на объявление:		<a href="https://www.avito.ru/upornaya/zemelnye_uchastki/uchastok_52_sot_izhs_3259910010">https://www.avito.ru/upornaya/zemelnye_uchastki/uchastok_52_sot_izhs_3259910010</a>	<a href="https://krasnodar.cian.ru/sale/suburban/292607012/">https://krasnodar.cian.ru/sale/suburban/292607012/</a>	<a href="https://krasnodar.cian.ru/sale/suburban/290577205/">https://krasnodar.cian.ru/sale/suburban/290577205/</a>
Цена предложения, руб.:		170 000,00	350 000,00	216 667,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
Параметр: адрес	Краснодарский край, Лабинский р-н, ст-ца Упорная, ул.Ленина,264/2	Краснодарский край, Лабинский р-н, ст-ца Упорная, ул. Чапаева, 46/3	Краснодарский край, Лабинский р-н, ст-ца Вознесенская, Первомайская ул.	Краснодарский край, Лабинский р-н, ст-ца Отважная, ул. Кооперативная, 34/1
Параметр: общая площадь, кв.м	1165	523	1000	500
Параметр: категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Параметр: разрешенное использование	для ведения личного подсобного хозяйства	для индивидуального жилищного строительства	для ведения личного подсобного хозяйства	для ведения личного подсобного хозяйства
Корректировки				
Корректировка на уторговывание, %:		20,10	20,10	20,10
Цена после уторговывания, руб.:		135 830,00	279 650,00	173 116,93
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	1165	523	1000	500
Цена за удельную единицу, руб.:		259,71	279,65	346,23
Параметры, корректируемые по каждому объекту-аналогу в %				
Корректировка на различие видов разрешенного использования		-6,00	0,00	0,00
Итоговая корректировка в % на каждый аналог:		-6,00	0,00	0,00
Цена за удельную единицу после процентной корректировки, руб.:		244,13	279,65	346,23
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:				290,00
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:				337 850,00
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:				337 850,00



**Фото №1.** Общий вид участка



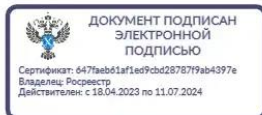
**Фото №2.** Общий вид участка



Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	23:18:1102015:166

## Сведения об основных характеристиках объекта

Номер кадастрового квартала	23:18:1102015
Дата присвоения кадастрового номера	25.12.2018
Ранее присвоенный государственный учетный номер	Данные отсутствуют
Местоположение	Краснодарский край, Лабинский район, ст-ца Упорная, ул. Ленина, 264/2
Площадь, м <sup>2</sup>	1165, Уточненная площадь, погрешность 12.0
Категория земель, к которой отнесен земельный участок	Земли населенных пунктов
Кадастровая стоимость, руб	101925.85
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	Данные отсутствуют
Виды разрешенного использования	для ведения личного подсобного хозяйства
Статус записи об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Кадастровые номера расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости	Данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере	Щаблыкина Юлия Викторовна
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков	Данные отсутствуют
Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения	Данные отсутствуют
Особые отметки	Данные отсутствуют
Получатель выписки	Яйлян Ева Альбертовна



Лист 1 из 3

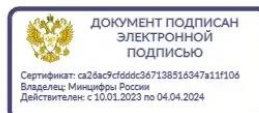
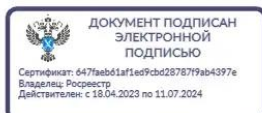
Данные актуальны на 07.09.2023

## Сведения из ЕГРН

Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	23:18:1102015:166

## Сведения о зарегистрированных правах

Сведения о правах	<p>Правообладатель (правообладатели): Яйлян Ева Альбертовна, 30.07.1996, Российская Федерация, СНИЛС 161-229-185 45, Паспорт гражданина Российской Федерации 03 17 903517 выдан 15.02.2018 ГУ МВД России по Краснодарскому краю</p> <p>Вид, номер и дата государственной регистрации права: Собственность, 23:18:1102015:166-23/251/2021-6, 26.02.2021</p> <p>Документы-основания: Договор купли-продажи земельного участка 17.02.2021</p> <p>Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права: Право на недвижимость действующее</p> <p>Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: Данные отсутствуют</p> <p>Заявленные в судебном порядке права требования: Данные отсутствуют</p> <p>Сведения о возращении в отношении зарегистрированного права: Данные отсутствуют</p> <p>Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: Данные отсутствуют</p> <p>Правообладатель (правообладатели): Габуния Камилла Гарриевна, 19.01.1993</p> <p>Вид, номер и дата государственной регистрации права: Собственность, 23:18:1102015:166-23/011/2019-3, 27.02.2019</p> <p>Документы-основания: Данные отсутствуют</p> <p>Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права: 26.02.2021, 23:18:1102015:166-23/251/2021-5</p> <p>Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: Данные отсутствуют</p> <p>Заявленные в судебном порядке права требования: Данные отсутствуют</p> <p>Сведения о возращении в отношении зарегистрированного права: Данные отсутствуют</p>
-------------------	--



Лист 2 из 3

Данные актуальны на 07.09.2023

## Сведения из ЕГРН



**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 третья 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» 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. Маведова/ М.П.	  _____ /К.В. Шухонен/ М.П.

Дата вступления в силу: «12» сентября 2023 г.



Диплом оценщика

**ПОЛИС N 221900-035-000022  
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

<p>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</p>	
<p>Диплом о профессиональной переподготовке № 743100168174 Дата выдачи: 30.04.2020 г. Выдан (кем): ФГБОУ ВО «ЧелГУ»</p>	
<p>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, заключающему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.</p>	
<p>Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщиков является установивший вступившим в законную силу решением арбитражного суда или приказаний страховщиком факт причинения ущерба заказчику и/или третьим лицам действиями (бездействиями) 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.</p>	
<p>Выгодоприобретатели: заказчик по договору на проведение оценки и/или третьи лица, которым причинен ущерб. Страхователем при осуществлении последним оценочной деятельности.</p>	
Страховая сумма, руб.	5 000 000,00
Страховой тариф, %	0,08
Страховая премия, руб.	4 000,00
<p>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.</p>	
<p>Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора N 221900-035-000022 от 25.11.2022 г. обязательного страхования ответственности оценщика.</p>	
<p>Настоящий Полис действует с «01» декабря 2022г. по «30» ноября 2023г. Настоящий Полис страхования вступает в силу в 00 часов дня, следующего за днем поступления страховой премии в полном размере на расчетный счет Страховщика.</p>	
<p>Неотъемлемой частью настоящего Полиса является: Договор N 221900-035-000022 от 25.11.2022 г. обязательного страхования ответственности оценщика.</p>	
СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
<p>М.П. /А.Г. Мамедова/</p>	<p>М.П. /К.В. Шуховцев/</p>
<p>Дата выдачи полиса: 25.11.2022 г.</p>	

Полис страхования ответственности оценщика





Свидетельство СРО оценщика



Квалификационный аттестат. Оценка недвижимости



Квалификационный аттестат. Оценка движимого имущества



Диплом эксперта-оценщика



Диплом эксперта-техника



Сертификат соответствия судебного эксперта



Сертификат соответствия судебного эксперта





krasnodar.cian.ru/sale/suburban/290577205/

Обновлено 25 окт. 19:17 • 02 просмотра, 1 за сегодня

Стандарт

Только на Циан

## Участок, 5 сот.

Краснодарский край, Лабинский район, Отважная станция. На карте

В избранное • Поделиться • Пожаловаться



2 фото



Площадь участка  
5 сот.

Статус участка  
ЛПХ

Продается участок!

Кадастровый номер: 23:18:1301002:76

Адрес: Краснодарский край, Лабинский район, станция Отважная, улица Кооперативная, 34/1

Площадь уточненная: 500 кв. м

Разрешенное использование: Отдельно стоящие усадебные жилые дома; (в том числе с местами приложения труда и с возможностью ведения развитого товарного личного подсобного хозяйства, сельскохозяйственного производства, садоводства, огородничества, (сенокошения)

Форма собственности: Частная собственность

216 667 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 210 100

Цена за метр 43 333 Р/сот

+7 988 622-21-19

Номер только для звонков, сообщения не придут

Если захотите оставить жалобу, нажмите «нравится»

Написать



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Больше метров

Документы проверены

Коттеджный поселок у моря  
Распродажа 0% до конца строительства! ПВ от 30%. Цепочный этаж в подарок  
Ст. ОГРН 5185479084957, ОГРН 5185479084957, Краснодарский край, Новороссийский район

Коттеджный поселок у моря  
Распродажа 0% до конца строительства! ПВ от 30%. Цепочный этаж в подарок  
+7 (800) 555-11-09

КП «Циан.Ипотека» Краснодарский край, г. Северная, Ставрополье.  
Рекомендатель и партнер, ООО «АКН ИИ-ВЕСТ», ОГРН 1185479084957,  
490531, Краснодарский край, Новороссийский район, ул. Коммунальная, 10,  
Краснодарский край, г. Новороссийск, Краснодарский край, Новороссийский район

Перейти на сайт

ЦИАН.ИПОТЕКА

Один запрос в 9 банков

10 минут на предварительное решение по ипотеке

Объект-аналог №3