



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.  
07.09.2023 г.

## Справка № 2501231551-2

об определении рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок: общая площадь: 4109 кв.м, доля в праве: 1/2, адрес: Ярославская обл., Гаврилов-Ямский р-н, Заячье-Холмский с/о, д.Рыково, ДНП "Ямская слобода", уч.2, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения дачного хозяйства, кадастровый номер: 76:04:033901:372.

### Сведения об оценщике

ФИО	Шуховцев Кирилл Вячеславович
Номер контактного телефона	88005501092
Почтовый адрес	454014, г. Челябинск, ул. Ворошилова, дом 35, офис 3-1
Адрес электронной почты	expertall@mail.ru
Информация о членстве в СРО	Ассоциация «МСО»
Сведения о квалификационных аттестатах оценщика	По направлению "Оценка недвижимости", №034548-1 от 11.11.2022г. По направлению "Оценка движимого имущества", №034549-2 от 11.11.2022г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис №221900-035-000022 от 25.11.2022г., срок действия полиса: 01.12.2022 - 30.11.2023гг.

### Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Организационно-правовая форма	общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью "Центр Судебной Экспертизы"
ОГРН, дата присвоения ОГРН	1117447014354, 22.09.2011г.
Место нахождения	454048, Челябинская обл, Челябинск г, Яблочкина ул, дом № 3, помещение 1, кабинет 2
Сведения о страховании ответственности	Полис №221900-035-000017, выданный ПАО "САК "ЭНЕРГОГАРАНТ" 06.09.2022г., срок действия полиса: 29.09.2022 - 28.09.2023гг.

### Сведения о заказчике и правообладателе объекта оценки

Заказчик	Мякишкова Юлия Николаевна
Правообладатель	Махмудова Камила Олеговна

## Основные параметры объекта оценки

Наименование параметра	Значение параметра
<b>Земельный участок</b>	
адрес	Ярославская обл., Гаврилов-Ямский р-н, Заячье-Холмский с/о, д.Рыково, ДНП " Ямская слобода", уч.2
общая площадь	4109 кв.м
категория земель	земли населенных пунктов
разрешенное использование	для ведения дачного хозяйства
кадастровый номер	76:04:033901:372
доля в праве	1/2

### Особенности проведения осмотра

Осмотр не производился, фотоматериалы предоставлены заказчиком.

### Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

- доходным подходом, руб.: 0,00
- сравнительным подходом: 162 798,58 руб.
- затратным подходом, руб.: 0,00

### Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость: 39,62 руб./кв.м.

Результатом оценки является величина рыночной стоимости объекта оценки, определенная по состоянию на 07.09.2023 г. в размере:

**162 798,58 руб.** (сто шестьдесят две тысячи семьсот девяносто восемь рублей пятьдесят восемь копеек),

**включая стоимость 1/2 доли в праве на объект оценки:**

**81 399,29 руб.** (восемьдесят одна тысяча триста девяносто девять рублей двадцать девять копеек).

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович



Земельный участок				
Описание объекта оценки	Земельный участок: адрес: Ярославская обл., Гаврилов-Ямский р-н, Заячье-Холмский с/о, д. Рыково, ДНП "Ямская слобода", уч. 2, общая площадь: 4109 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения дачного хозяйства, кадастровый номер: 76:04:033901:372, доля в праве: 1/2.			
Параметры и корректировки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Информация о предложениях объектов-аналогов				
Дата предложения	Дата оценки: 07.09.2023 г.	07.09.2023 г.	07.09.2023 г.	07.09.2023 г.
Ссылка на объявление:		<a href="https://www.avito.ru/gavrilov-yam/zemelnye_uchastki/uchastok_30sot_snt_dnp_1988437376">https://www.avito.ru/gavrilov-yam/zemelnye_uchastki/uchastok_30sot_snt_dnp_1988437376</a>	<a href="https://www.avito.ru/gavrilov-yam/zemelnye_uchastki/uchastok_52_sot_snt_dnp_1067052574">https://www.avito.ru/gavrilov-yam/zemelnye_uchastki/uchastok_52_sot_snt_dnp_1067052574</a>	<a href="https://yaroslav1.cian.ru/sale/suburban/290652545/">https://yaroslav1.cian.ru/sale/suburban/290652545/</a>
Цена предложения, руб.:		150 000,00	290 000,00	210 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
Параметр: адрес	Ярославская обл., Гаврилов-Ямский р-н, Заячье-Холмский с/о, д. Рыково, ДНП "Ямская слобода", уч. 2	Ярославская обл., Гаврилов-Ямский р-н, Заячье-Холмский с/о, д. Рыково	Ярославская обл., Гаврилов-Ямский р-н, Заячье-Холмский с/о, д. Рыково, ДНП "Ямская слобода", уч. 41	Ярославская обл., Гаврилов-Ямский р-н, Заячье-Холмский с/о, д. Рыково, ДНП "Ямская слобода", уч. 88
Параметр: общая площадь, кв.м	4109	3000	5244	4958
Параметр: категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Параметр: разрешенное использование	для ведения дачного хозяйства	для ведения дачного хозяйства	для ведения дачного хозяйства	для ведения дачного хозяйства
Корректировки				
Корректировка на уторговывание, %:		19,50	19,50	19,50
Цена после уторговывания, руб.:		120 750,00	233 450,00	169 050,00
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	4109	3000	5244	4958
Цена за удельную единицу, руб.:		40,25	44,52	34,10
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:				39,62
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:				162 798,58
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:				162 798,58



**Фото №2.** Общий вид участка



**Фото №1.** Общий вид участка

Федеральное государственное учреждение «Управление Росреестра по Ярославской области»  
 учреждение Ярославской области  
 «Многосторонняя Единая государственная реестровая информационная система»  
 государственные и муниципальные услуги  
 по Дзержинскому району города Ярославля  
 в Единой государственной реестровой информационной системе

реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

в Единой государственной реестровой информационной системе

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок	
вид объекта недвижимости:	Земельный участок
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела: 3
12.09.2022г.	Всего листов в листе: 4
Кадастровый номер:	76-04-033901:372

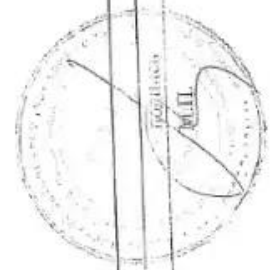
Номер кадастрового квартала:	76-04-033901
Дата присвоения кадастрового номера:	13.11.2008
Ранее присвоенный кадастровый номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, адрес ориентира: Ярославская область, р.н. Гаврилов-Ямский, об. Завод-Хлебный, д.Ремес.
Площадь, м2:	4109 +/- 9
Кадастровая стоимость, руб:	243874,9
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Для ведения личного хозяйства
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости из Единой государственной реестровой информационной системы отсутствуют
Особые отметки:	Механическая Капитал Олега
Получатель выписки:	



полное наименование должности	полное наименование должности
	инициалы фамилии
	13.09.2022

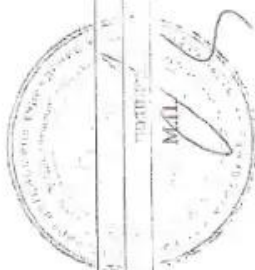
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
 Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	Всего листов: 4
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Дата: 12.09.2022г.	Идентификационный номер: 76:04:033901:372
Адрес: Московская область, Истринский район, с/пос. Давыдовское, д. 11, стр. 11	
1	Правообладатель (правообладатели): Александровича Ксения Олеговна, 19.11.1984, г.р. Давыдовское, Истринский район, Московская область, РФ
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: СНИЛС 189-639-821-50 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 78 18 №130375, выдан: 01.12.2018, УМВД России по Ярославской области 150061, обл. Ярославская, г. Ярославль, проезд Архангельский, д. 4а кв. 11
3	Документы-основания: Обязан доказать обязательство № 17 76:04:033901:372-76/062/2022-8 12.09.2022 11:07:22 Договор дарения доли земельного участка, принадлежащего Истринскому району Ярославской области, выдан: 11.09.2022 в свободном от построек, а также обременений и ограничений в его отношении, выдан: 11.09.2022
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации права без регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: Договор купли-продажи земельного участка, выдан: 14.02.2022 документ отсутствует
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости, зарегистрировано: 1.2 Истринский район, Ярославская область, Истринский район, с/пос. Давыдовское, д. 11, стр. 11



полное наименование должности: \_\_\_\_\_  
 ИСТРИНСКИЙ РАЙОН, ЯРОСЛАВСКАЯ ОБЛАСТЬ

Земельный участок		Земельный участок	
вид объекта недвижимости		вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Номер листа выписки: 4
12.09.2021г.			
Кадровый номер: 76-04-033901-372			
6	Заявление в суд об истребовании судебного приказа	в порядке истребования	
7	Сведения о вост. акции в отношении зарегистрированного права:	данная отсутствует	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данная отсутствует	
9	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данная отсутствует	
10	Целевая регистрация и сведения о наличии под угрозой, не рассмотренных заявлений о прекращении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничении права или обременении объекта недвижимости, сделан в отношении области недвижимости.	данная отсутствует	
11	Сведения о возможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права, обременения участка на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данная отсутствует	



12.09.2021

полное наименование организации	полное наименование организации
---------------------------------	---------------------------------

Раздел 3 Лист 4

Вид объекта недвижимости

Объект недвижимости, обремененный ипотекой, с кадастровым номером 76:04:033901:1372, кадастровый номер участка 76:04:033901:1372

Земельный участок

Вид объекта недвижимости

Всего листов выписки: 4

Лист № 1 из листа 3: 1

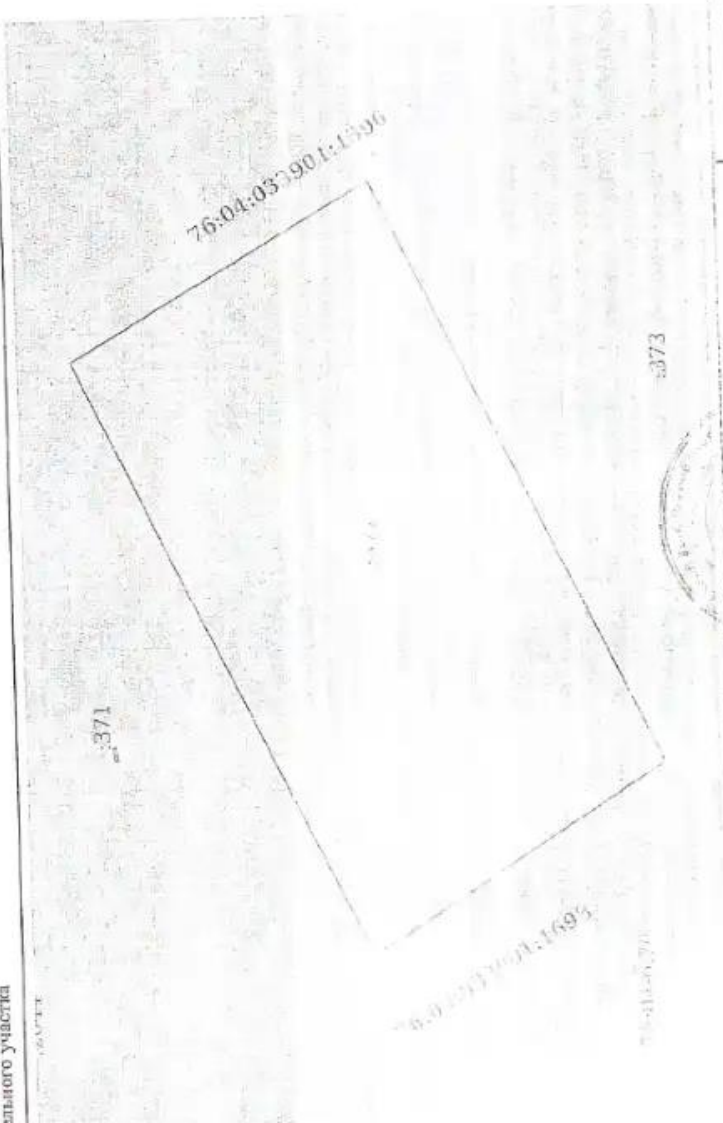
Всего разделов: 3

76:04:033901:372

17.09.2024

Кадастровый номер

План (чертеж, схема) земельного участка



Исполнитель: [Имя]

Подпись: [Подпись]

И.А. С. П. П.

инициалы, фамилия

подпись исполнителя выписки

подпись

И.А. С. П. П.

инициалы, фамилия



**ПОЛИС N 221900-035-000017**  
**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 Филiaal «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: 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 221900-035-000017 от «06» сентября 2022 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

Настоящий Полис действует с «29» сентября 2022 г. по «28» сентября 2023 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 221900-035-000017 от «06» сентября 2022 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
 М.П. /Р.Р. Валеев/	 М.П. /А.В. Анапенко/

Дата выдачи полиса: «06» сентября 2022 г.



Диплом оценщика

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

Страхователь: Шуховцев Кирилл Вячеславович  
Адрес: 454000, г. Челябинск, ул. Западная, д. 49  
Паспорт: 7512 № 064690  
Выдан: Отделом УОМС 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 или третьим лицам действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.

Выгодами/прибавлениями: заказчик по договору на проведение оценки и/или третья лица, которым причинен ущерб. Страхователем при осуществлении последним оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	5 000 000,00	Страховой тариф, %	0,08	Страховая премия, руб.	4 000,00
-----------------------	--------------	--------------------	------	------------------------	----------

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 221900-035-000022 от 25.11.2022 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

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.

Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:  
Договор N 221900-035-000022 от 25.11.2022 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

СТРАХОВЩИК: /А.Р. Мамелова/ М.П.  
СТРАХОВАТЕЛЬ: /К.В. Шуховцев/

Дата выдачи полиса: 25.11.2022 г.

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

avito.ru/gavrilov-yam/zemelnye\_uchastki/uchastok\_30sot\_snt\_dnp\_1988437376



**150 000 Р**  
5 000 Р за сотку  
[или предложите свою цену](#)

8 910 821-39-90

[Написать сообщение](#)  
Отвечает за несколько часов

**Спросите у продавца**

Здравствуйте!

[Ещё продётё?](#) [Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

**Александр**  
Частное лицо  
На Авито с октября 2016  
[Экологический вклад -33600 кг CO2](#)

4 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

**Об участке**  
Площадь: 30 сот.      Расстояние до центра города: 13 км


**Расположение**  
Ярославская область, Гаврилов-Ямский р-н, д. Рыково, коттеджный пос. Прилесье [Показать карту](#)

**Описание**  
Коттеджный посёлок Прилесье в Гаврилов-Ямском районе — это отличная инвестиция в свой комфорт. Всего 25 минут от Ярославля, закрытая территория с круглосуточно работающим КПП, видеонаблюдением и шлагбаумом. Прямо на территорию ведёт хорошая дорога. Посёлок электрифицирован — опоры освещения стоят у каждого участка, подведён газ и скоро заработает газоснабжение, территория облагорожена. На ней есть живописный искусственный пруд. Посёлок окружён густым красивым лесом, полным грибов и ягод. В 7 минут езды от Прилесья — город Гаврилов Ям с супермаркетами и всей инфраструктурой. Предлагаем участки от 30 до 50 соток по доступным ценам. Посёлок станет лучшим местом уединенного отдыха для Вашей семьи. Если Вы давно мечтали слышать звуки природы вместо городского шума, сменить загазованные улицы, на свежий воздух, то Прилесье — Ваш выбор.

№1988437376 · 20 августа в 15:21 · 1445 просмотров (+0 сегодня) [Пожаловаться](#)

Объект-аналог №1

avito.ru/gavrilov-yam/zemelnye\_uchastki/uchastok\_52\_sot\_snt\_dnp\_1067052574



**290 000 Р**  
5 577 Р за сотку  
[или предложите свою цену](#)

8 915 810-34-40

[Написать сообщение](#)  
Отвечает около часа

**Спросите у продавца**

Здравствуйте!

[Ещё продётё?](#) [Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

**Александр**  
Частное лицо  
На Авито с июня 2012

3 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

**Об участке**  
Площадь: 52 сот.      Расстояние до центра города: 13 км

**Расположение**  
Ярославская область, Гаврилов-Ямский р-н, коттеджный пос. Ямская Слобода [Показать карту](#)

**Описание**  
Продам земельный участок в коттеджном посёлке "Ямская Слобода" кл/н 76-04-033901-411  
Жилой обустроенный посёлок с прудом на территории, отличное место для жизни и отдыха.  
Сгороженная территория, режим въезда через КПП, асфальтированная дорога от города до самого посёлка, регулярное транспортное сообщение.  
Посёлок электрифицирован, (15кВт) установлены газопонижающие станции, (перспектива подведения газа)  
Соседи живут круглогодично. Если телефон не доступен оставьте свой номер в переписке.

№1067052574 · 22 августа в 00:18 · 1156 просмотров (+1 сегодня) [Пожаловаться](#)

Объект-аналог №2

# Справка №2501231551-2. Снимки предложений аналогов.

yaroslavl.cian.ru/sale/suburban/290652545/

ЦИАН | Аренда | Продажа | Новостройки | Дома и участки | Коммерческая | Ипотека | Сервисы

Недвижимость в Ярославле > Продажа > Продажа земельных участков в Ярославской области > Гаврилово-Ямский район > Завьяево-Холмогорский с/пос > д. Рыково


Обновлено: 29 июля, 18:33 | 7 просмотров, 0 за сегодня

Только на Циан

## Участок, 49,5 сот.

Ярославская область, Гаврилово-Ямский район, Завьяево-Холмогорский с/пос, Рыково деревня, Янская Слобода коттеджный поселок. На карте

В избранное | Добавить | Поделиться | Показать



Площадь участка  
49,5 сот.

Продаётся отличный земельный участок в деревне Рыково Гаврилово-Ямского района. 76:04-033901:458  
Участок большой, площадью 49,5 сотки. Находится в коттеджном посёлке с закрытой территорией. Электрический столб стоит рядом с участком. Газ- на границе. Подъезд хороший. Рядом лес. Очень живописные места. До районного центра Гаврилово-Ям всего 20 км, до областного Ярославль - 40 км. Ограничений нет, юридически чистый.

210 000 ₽  
Следить за изменением цены  
Предложите свою цену  
Например: 200 700

Цена за метр: 4 242 ₽/сот.

+7 915 761-01-62  
Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Собственник  
ID 12261383

Банк.ру подборка  
ипотечный рейтинг  
Более 300 предложений

Имплантация зубов в Челябинске.  
Акция! От 29.911 ₽

ЕСТЬ ПРОТИВОПОКАЗАНИЯ. ПОСОВЕТУЙТЕСЬ С ВРАЧОМ!

ЦИАН. ИПОТЕКА

Объект-аналог №3