



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.  
01.02.2024 г.

## Выписка из отчета №2408232001

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок: адрес: Удмуртская Республика, Глазовский район, снт "Рябинушка", участок №128, общая площадь: 1000 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для ведения гражданами садоводства и огородничества, кадастровый номер: 18:05:022007:124, доля в праве: 1/2.  
Дата оценки: 01.02.2024 г.

### Общая информация

Заказчик	♦ Сергиенко Светлана Данисовна
Правообладатель	♦ Нигаматьянов Анатолий Анатольевич
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	Удмуртская Республика, Глазовский район, снт "Рябинушка", участок №128
		общая площадь	1000 кв.м
		категория земель	земли сельскохозяйственного назначения
		разрешенное использование	Для ведения гражданами садоводства и огородничества
		кадастровый номер	18:05:022007:124
		доля в праве	1/2
<b>Дата оценки</b>	♦	01.02.2024 г.	
<b>Результаты оценки, полученные при использовании:</b>	♦	– доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 103 740,00 руб. – затратного подхода: не применялся	
<b>Согласование результатов</b>	♦	Не требуется в связи с использованием только одного подхода к оценке	
<b>Итоговая величина</b>	♦	<b>103 740,00 руб. (сто три тысячи семьсот сорок рублей ноль</b>	



рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки	копеек)
Итоговая рыночная стоимость 1/ 2 доли в праве на объект оценки	♦ 51 870,00руб. (пятьдесят одна тысяча восемьсот семьдесят рублей ноль копеек)

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 01.02.2024 г. составляет:

**103 740,00 руб.**  
**(сто три тысячи семьсот сорок рублей ноль копеек),**

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

**51 870,00 руб.**  
**(пятьдесят одна тысяча восемьсот семьдесят рублей ноль копеек)**

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





## Приложение. Расчетная таблица.

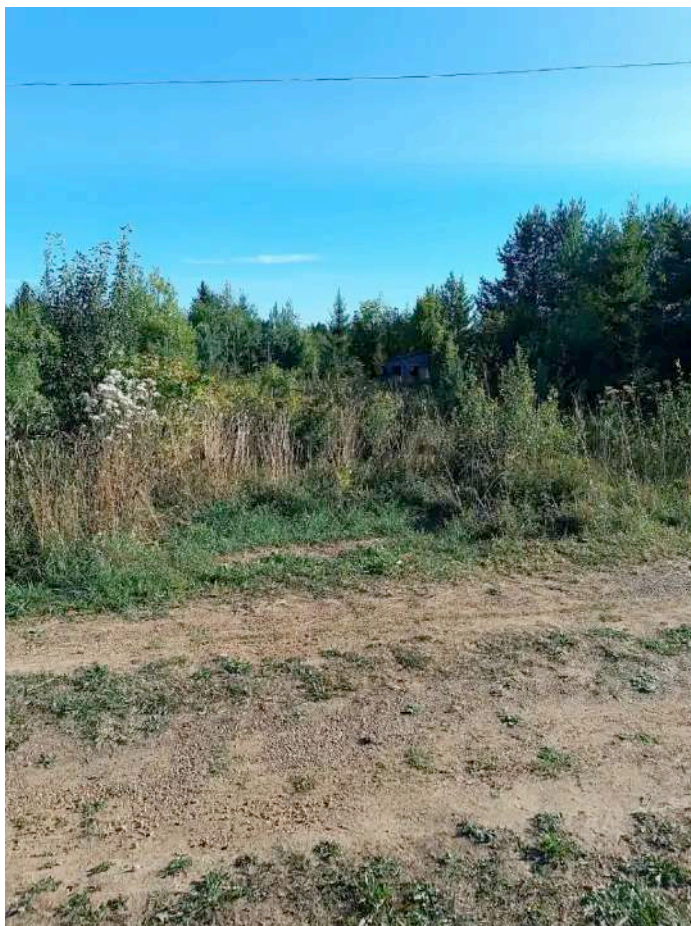
Земельный участок				
<b>Описание объекта оценки</b>	Земельный участок: адрес: Удмуртская Республика, Глазовский район, снт "Рябинушка", участок №128, общая площадь: 1000 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для ведения гражданами садоводства и огородничества, кадастровый номер: 18:05:022007:124, доля в праве: 1/2.			
<b>Параметры и корректировки</b>	<b>Объект оценки</b>	<b>Объект аналог №1</b>	<b>Объект аналог №2</b>	<b>Объект аналог №3</b>
Информация о предложениях объектов-аналогов				
<b>Дата предложения</b>	<b>Дата оценки:</b> 01.02.2024 г.	01.02.2024 г.	09.01.2024 г.	09.01.2024 г.
<b>Ссылка на объявление:</b>		<a href="https://www.avito.ru/glazov/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._snt_dnp_3017651859">https://www.avito.ru/glazov/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._snt_dnp_3017651859</a>	<a href="https://www.avito.ru/glazov/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._snt_dnp_3093413064">https://www.avito.ru/glazov/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._snt_dnp_3093413064</a>	<a href="https://www.avito.ru/glazov/zemelnye_uchastki/uchastok_51_sot._snt_dnp_3451029478">https://www.avito.ru/glazov/zemelnye_uchastki/uchastok_51_sot._snt_dnp_3451029478</a>
<b>Телефон продавца:</b>		89163615861	номер скрыт	89827904870
<b>Цена предложения, руб.:</b>		75 000,00	56 000,00	65 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
<b>Параметр: адрес</b>	Удмуртская Республика, Глазовский район, снт "Рябинушка", участок №128	Удмуртская Республика, Глазовский р-н, СНТ Заря, Центральная ул.	Удмуртская Республика, Глазовский р-н, СНТ Заречье, 10-я ул.	Удмуртская Республика, Глазовский р-н, СНТ Дружба, 3-я линия, 25
<b>Параметр: общая площадь, кв.м</b>	1000	600	600	510
<b>Параметр: категория земель</b>	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения
<b>Параметр: разрешенное использование</b>	Для ведения гражданами садоводства и огородничества	снт	снт	снт
<b>Параметр: доля в праве</b>	1/2	100	100	100
Корректировки				
<b>Корректировка на уторговывание, %:</b>		10,00	10,00	10,00
<b>Цена после уторговывания, руб.:</b>		67 500,00	50 400,00	58 500,00
<b>Удельные единицы по параметру общая</b>	1000	600	600	510



площадь, кв.м			
Цена за удельную единицу, руб.:	112,50	84,00	114,71
	Средняя стоимость удельной единицы, руб.:		103,74
	Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:		103 740,00
	Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:		103,74



Выписка из отчета. Фототаблица.



**Фото №1.** Общий вид



**Фото №2.** Общий вид









**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 30301810100000000964  
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.

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

Для «12» сентября «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 231900-035-000025  
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

Страхователь: Шуховцев Кирилл Вячеславович  
Адрес: 454000, г. Челябинск, ул. Златолин, д. 49  
Паспорт: 7512 № 064-090  
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 № 743100108174  
Дата выдачи: 30.04.2020 г.  
Выдан (всех): 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, заключающему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщиков является установленный наступившим в законную силу решением арбитражного суда или гражданский страховой случай причинения ущерба заказчику или третьим лицам действующим (бывшим) оценщиком 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: пазачик по договору на проведение оценки илии третьи лица, которыми причинен ущерб Страхователю при осуществлении последней 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.

Несъемной частью настоящего Полиса является:  
Договор N 231900-035-000025 от 22.11.2023 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
 М.П. /А.Р. Мамелова/	

Дата выдачи документа: 22 ноября 2023 г.

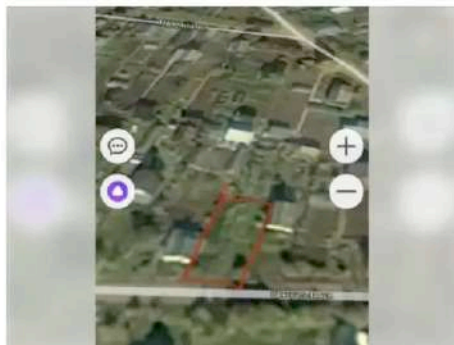
Полис страхования ответственности оценщика



Главная > ... > Земельно-участки > Купить > Соглашения/зачемы (СНТ, ДНП)

### Участок 6 сот. (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



#### Об участке

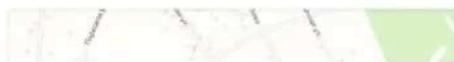
Площадь: 6 сот.

Расстояние до центра города: 10 км

#### Расположение

Удмуртская Республика, Глазовский р-н, СНТ Звезда, Центральная ул.

[Скрыть карту](#)



75 000 Р

12 500 Р за сотку  
или предложите свою цену

8 916 361-58-61

[Написать сообщение](#)

#### Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Еще продать?](#) [Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Ника

Частное лицо  
На Авито с июня 2017  
Документы проверены  
Скважина - 8.7 тонн СДЖ



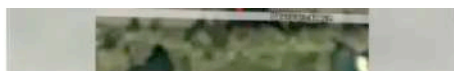
40 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)



Сообщения

## Объект-аналог №1



#### Об участке

Площадь: 6 сот.

Расстояние до центра города: 10 км

#### Расположение

Удмуртская Республика, Глазовский р-н, СНТ Звезда, Центральная ул.

[Скрыть карту](#)



#### Описание

Участок земли без построек

№ 3017651859 - создана в 02.05. 220 просмотров (+3 сегодня)

[Пожаловаться](#)

75 000 Р

12 500 Р за сотку  
или предложите свою цену

8 916 361-58-61

[Написать сообщение](#)

#### Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Еще продать?](#) [Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Ника

Частное лицо  
На Авито с июня 2017  
Документы проверены  
Скважина - 8.7 тонн СДЖ



40 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)



Сообщения

## Объект-аналог №1



Главная > ... > Земельные участки > Купить > Сосновоборский (СНТ, ДНП)

### Участок 6 сот. (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить закладку



#### Об участке

Площадь: 6 сот.

Расстояние до центра города: 12 км

#### Расположение

Удмуртская Республика, Глазовский р-н, СНТ Зарочье, 10-я ул. [Скрыть карту](#)



56 000 Р

9 333 Р за сотку  
или предложите свою цену

Без звонков

Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение

#### Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть продавец?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Клея Вольный

Частное лицо

На Авито с февраля 2019



2 объявления пользователя

Подписаться на продавца



Сообщения

## Объект-аналог №2

#### Об участке

Площадь: 6 сот.

Расстояние до центра города: 12 км

#### Расположение

Удмуртская Республика, Глазовский р-н, СНТ Зарочье, 10-я ул. [Скрыть карту](#)



#### Описание

Продю с взи инвалидностью потерял ногу

№ 3293413054 - 9 января в 15:49 - 405 просмотров (+2 сегодня)

Пожаловаться

#### Похожие объявления

Строительство домов и коттеджей

56 000 Р

9 333 Р за сотку  
или предложите свою цену

Без звонков

Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение

#### Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть продавец?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Клея Вольный

Частное лицо

На Авито с февраля 2019



2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Сообщения

## Объект-аналог №2

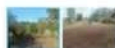




Главная > ... > Земельные участки > Купить > Сельскохозяйственные (СНТ, ДНП)

### Участок 5,1 сот. (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить записку



#### Об участке

Площадь: 5,1 сот.

Расстояние до центра города: 4 км

#### Расположение

Удмуртская Республика, Глазовский р-н, СНТ Дружба, 3-я линия, 25

[Скрыть карту](#)

65 000 ₽

12 765 ₽ за сотку

8 982 790-48-70

Елена

Частное лицо

На Avito с сентября 2023



[Подписаться на продавца](#)

Это место приносит удачу



[Запустить рекламу](#)

Avito

Сообщения

## Объект-аналог №3

Об участке

Площадь: 5,1 сот.      Расстояние до центра города: 4 км

Расположение

Удмуртская Республика, Глазовский р-н, СНТ Дружба, 3-я линия, 25

[Скрыть карту](#)

Описание

Земельный участок СНТ Дружба (в черте города) Возможность доехать на автобусе маршрут 8. Въезд со стороны Штанигурта. Без построек, без посадок. Ровный, сухой, чистый. Находится на берегу речки. Есть вода питьевая и для полива.

№ 34.61029478 - 9 января в 00:38 - 1258 просмотров (+4 сегодня) [Пожаловаться](#)

65 000 ₽

12 765 ₽ за сотку

Розалия [Ивановна](#)

Альфе парт от дилл бизнеса в Альфа Банко

Подробнее



8 982 790-48-70

Елена

Частное лицо

На Avito с сентября 2023



[Подписаться на продавца](#)

## Объект-аналог №3