



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.  
05.09.2023г.

## Выписка из отчета №0509230326

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок: адрес: край Краснодарский, р-н Усть-Лабинский, х. Железный, секция 7, контур 12, участок 107, общая площадь: 3400 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства, кадастровый номер: 23:35:0209011:341, доля в праве: 1/2.

### 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	Королева Евгения Леонидовна
Правообладатель	Артеменко Елена Николаевна

### Основные параметры объекта оценки

Наименование параметра	Значение параметра
<b>Земельный участок</b>	
адрес	край Краснодарский, р-н Усть-Лабинский, х. Железный, секция 7, контур 12, участок 107
общая площадь	3400 кв.м
категория земель	земли населенных пунктов
разрешенное использование	Для ведения личного подсобного хозяйства
кадастровый номер	23:35:0209011:341
доля в праве	1/2

### Особенности проведения осмотра

Осмотр не производился, фотоматериалы не предоставлены. Для оценки принято типичное состояние объекта оценки.

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

- доходным подходом, руб.: 0,00
- сравнительным подходом, руб.: 907 018,00 руб.
- затратным подходом, руб.: 0,00

### Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость, руб./кв.м: 266,77 руб.

Рыночная стоимость объекта оценки, руб.: **907 018,00 руб.**

Результатом оценки является величина рыночной стоимости объекта оценки, определенная по состоянию на 05.09.2023г. в размере:

**907 018,00 руб.** (девятьсот семь тысяч восемнадцать рублей ноль копеек),

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

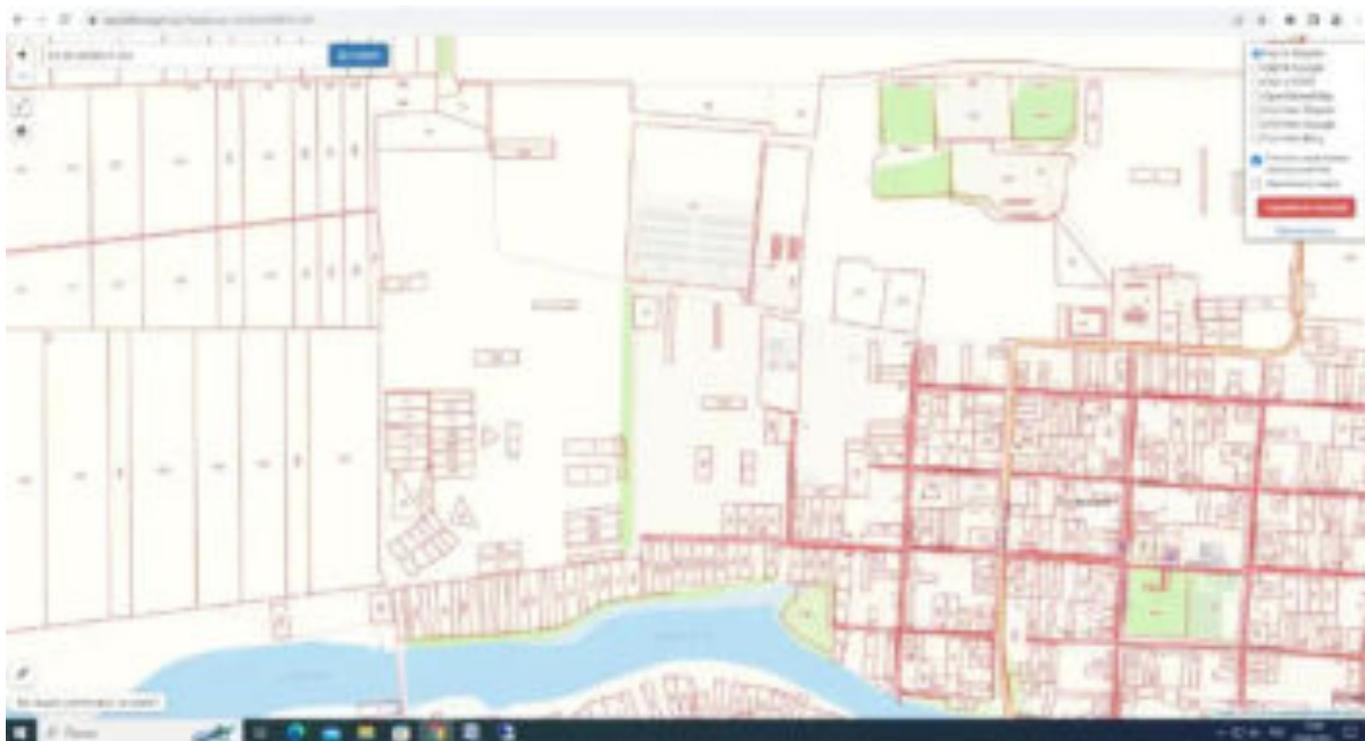
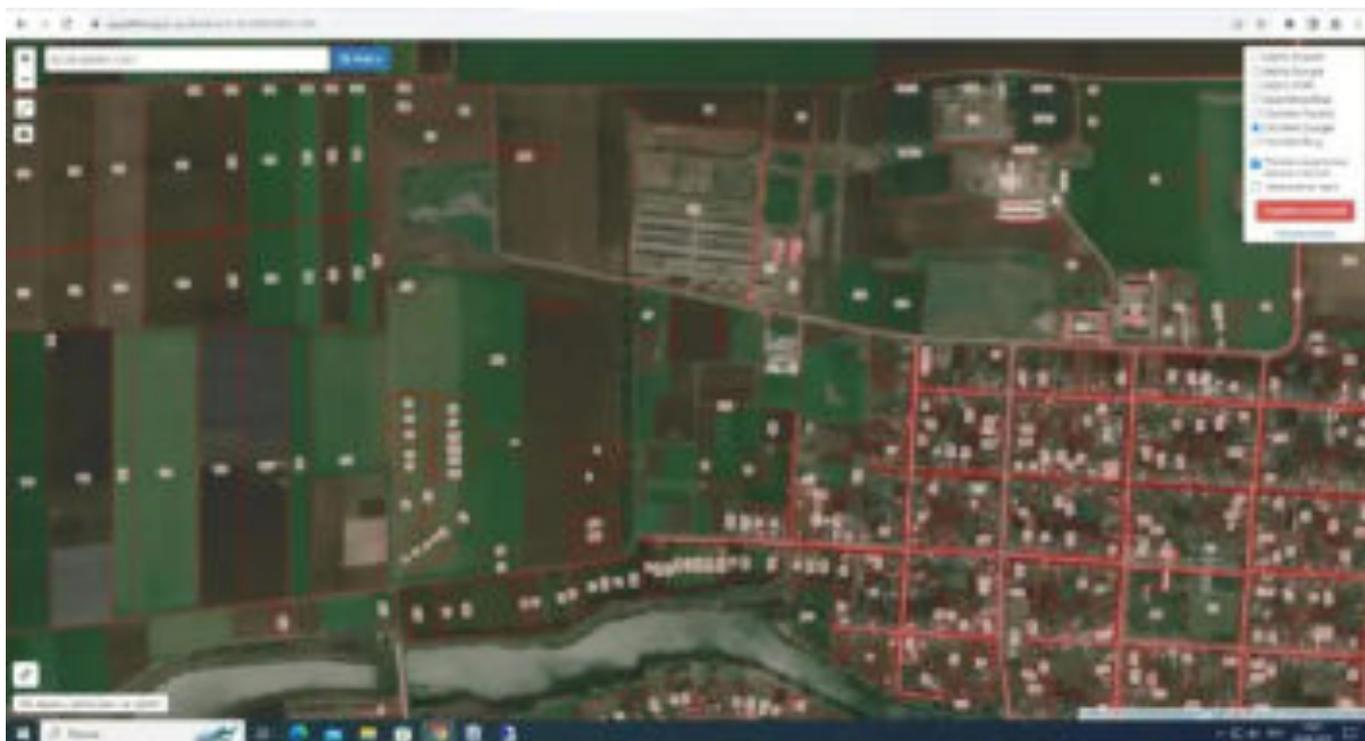
**453 509,00руб.** (четыреста пятьдесят три тысячи пятьсот девять рублей ноль копеек).

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович



<b>Земельный участок</b>				
<b>Описание объекта оценки</b>	Земельный участок: адрес: край Краснодарский, р-н Усть-Лабинский, х. Железный, секция 7, контур 12, участок 107, общая площадь: 3400 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства, кадастровый номер: 23:35:0209011:341, 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>
<b>Информация о предложениях объектов-аналогов</b>				
<b>Дата предложения</b>	Дата оценки: 05.09.2023 г.	14.08.2023 г.	08.08.2023 г.	11.08.2023 г.
<b>Ссылка на объявление:</b>	<a href="https://www.avito.ru/voronezhskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_397sot_izhs_3303626202">https://www.avito.ru/voronezhskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_397sot_izhs_3303626202</a>		<a href="https://www.avito.ru/razdolnaya/zemelnye_uchastki/uchastok_29sot_izhs_2186777194">https://www.avito.ru/razdolnaya/zemelnye_uchastki/uchastok_29sot_izhs_2186777194</a>	<a href="https://www.avito.ru/voronezhskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_36sot_izhs_2315432373">https://www.avito.ru/voronezhskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_36sot_izhs_2315432373</a>
<b>Цена предложения, руб.:</b>	1 000 000,00		900 000,00	1 250 000,00
<b>Параметры, используемые в описании объекта оценки</b>				
<b>Параметр: адрес</b>	край Краснодарский, р-н Усть-Лабинский, х. Железный, секция 7, контур 12, участок 107	Краснодарский край, Усть-Лабинский р-н, Железное сельское поселение	Краснодарский край, Усть-Лабинский район, хутор Железный	Краснодарский край, Усть-Лабинский р-н, Железное сельское поселение, хутор Железный, ул. Неудачного
<b>Параметр: общая площадь, кв.м</b>	3400	3970	2900	3600
<b>Параметр: категория земель</b>	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
<b>Параметр: разрешенное использование</b>	Для ведения личного подсобного хозяйства	Для ведения личного подсобного хозяйства	Для ведения личного подсобного хозяйства	Для ведения личного подсобного хозяйства
<b>Параметр: доля в праве</b>	1/2			
<b>Корректировки</b>				
<b>Корректировка на уторговывание, %:</b>	12,00		12,00	12,00
<b>Цена после уторговывания, руб.:</b>	880 000,00		792 000,00	1 100 000,00
<b>Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м</b>	3400	3970	2900	3600
<b>Цена за удельную единицу, руб.:</b>	221,66		273,10	305,56
<b>Средняя стоимость удельной единицы, руб.:</b>				<b>266,77</b>
<b>Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:</b>				<b>907 018,00</b>
<b>Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:</b>				<b>266,77</b>

Выписка из отчета №0509230326. Приложения, содержащие использованную информацию.



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица из числа владельцев (сособственников) у него объекты недвижимости

Федеральное бюджетное учреждение "Росреестр" по Забайкальскому краю  
входит в состав органов регистрации прав

13.02.2023г.

№ КУГИ-001/2023-34871302

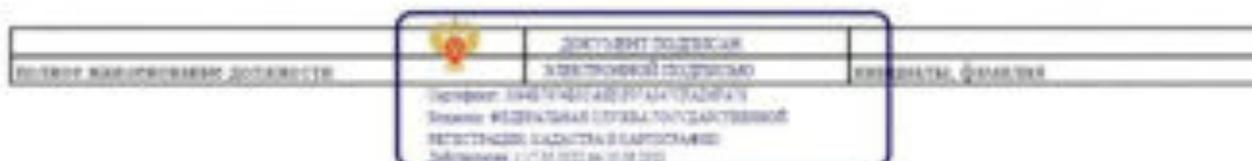
На основании запроса от 12.02.2023, поступившего на рассмотрение 12.02.2023, сообщаем, что правообладателем Артемьевой Елены Николаевны, дата рождения: 19.03.1978; Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 0329 № 217078 от 05.05.2009 выдан ГУ МВД России по Краснодарскому краю; СНИЛС: 026-921-188 52, в период с 01.03.2020 по 12.02.2023 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1	1.1	Вид объекта недвижимости	Земельный участок
		Кадастровый номер:	23-35-0201002-135
		Наименование объекта недвижимости	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	ЛПХ
		Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Краснодарский, р-н Усть-Лабинский, х. Свободный, ул. Центральная, участок 11 Б.
		Площадь:	4002
	1.2	вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность, доля в праве 1/2
		дата государственной регистрации:	20.09.2017
		номер государственной регистрации:	23-35-0201002-135-23-033/2017-1
		основание государственной регистрации:	Свидетельство о праве на наследство по закону, выдан 12.09.2017 Документ нотариально удостоверен: 12.09.2017 Елафина Ольга Владимировна, нотариус Усть-Лабинского нотариального округа 6-2200
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	1.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
2	2.1	Вид объекта недвижимости	Земельный участок
		Кадастровый номер:	23-35-0204003-400
		Наименование объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Для ведения личного подсобного хозяйства
		Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Краснодарский, р-н Усть-Лабинский, х. Железный, ул. Советная, 10.
		Площадь:	1000

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости	 ДОКУМЕНТ ПОДЛИНКА электронной подписью	ИНН: ИЛМ, ФЛН: ИЛМ

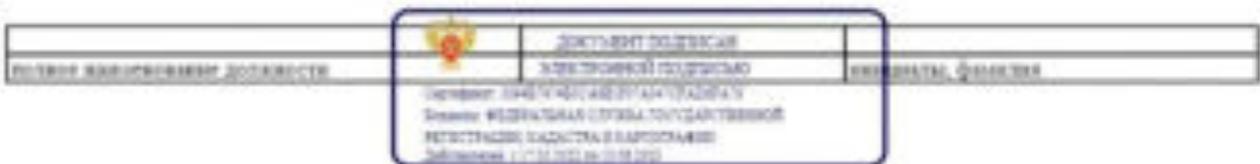


4	4.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	23:35:0209011:341
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Для ведения личного подсобного хозяйства
		Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Красноярский, р-н Усть-Лабинский, х. Железный, секция 7, контур 12, участок 107.
		Площадь:	3400
	4.2	вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность, доля в праве 1/2
		дата государственной регистрации:	20.09.2017
		номер государственной регистрации:	23:35:0209011:341-23:033:2017-1
		основание государственной регистрации:	Свидетельство о праве на наследство по закону, выдан 12.09.2017 Документ нотариально удостоверен: 12.09.2017 Елафина Ольга Владимировна, нотариус Усть-Лабинского нотариального округа 6-2199
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	4.3	Ограниченное право и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5	5.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	23:35:0209011:406
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	для ведения личного подсобного хозяйства
		Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Красноярский, р-н Усть-Лабинский, х. Железный, секция 7, контур 1, участок 7.
		Площадь:	4000
	5.2	вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность, доля в праве 1/2
		дата государственной регистрации:	20.09.2017
		номер государственной регистрации:	23:35:0209011:406-23:033:2017-1
		основание государственной регистрации:	Свидетельство о праве на наследство по закону, выдан 12.09.2017 Документ нотариально удостоверен: 12.09.2017 Елафина Ольга Владимировна, нотариус Усть-Лабинского нотариального округа 6-2198



		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	3.3	Ограничения права и обременения объекта недвижимости:	нет зарегистрировано
6	Получатель выписки		Артюшенко Елена 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 формах, которые влекут ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации



**ПОЛИС № 221980-035-000017**  
**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,**  
**ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**

Страхователь: ООО «Центр Судебной Экспертизы»  
 Адрес: г. Челябинск, ул. Яблочкова, д. 3, пом. 1, оф. 2  
 Банковские реквизиты:  
 ИНН 7447197991  
 ОГРН 745101001  
 ОКПО 30981700  
 р/счет 4070281093813000049 в Физкал «Екатеринбургскал» АО «Альфа-Банк»  
 к/счет 3010181010000000064  
 БИК 046177964

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключенного с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за исполнение ареста имущества 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, заключенного с заказчиком договор на проведение оценки, является установленный судом в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт применения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, ареста имущества и 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.

Выгода/приобретатель: заказчик по договору на проведение оценки и/или третьи лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении поставленной оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	Страховой тариф, %	Страховая премия, руб.
50 000 000,00	0,054	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 № 221980-035-000017 от «06» сентября 2022 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключенного с заказчиком договор на проведение оценки.

Настоящий Полис действует с «29» сентября 2022 г. по «28» сентября 2023 г.  
 Настоящий Полис страховщиком вступает в силу в 00 часов дня, следующего за днем поступления страховой премии в полном размере на расчетный счет Страховщика.

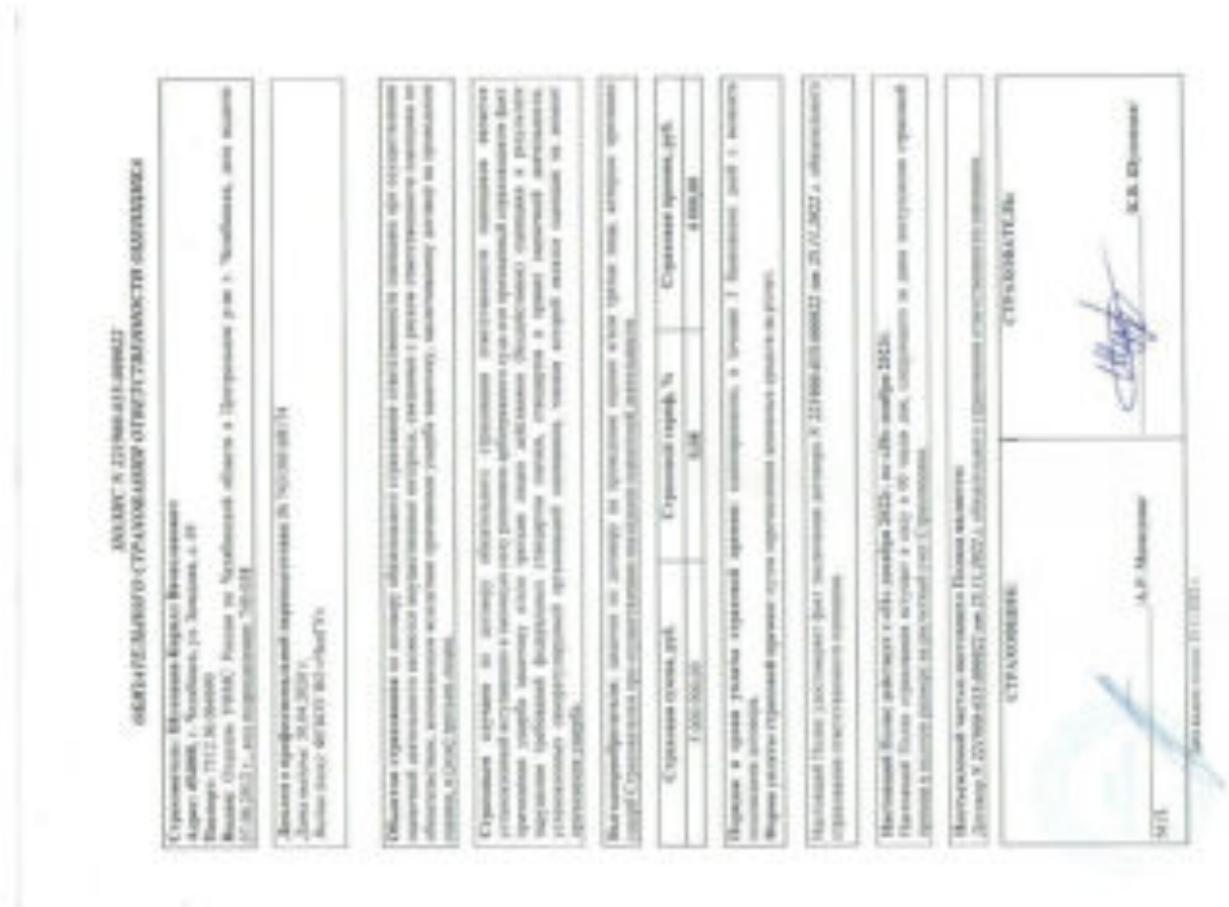
Исключенной частью настоящего Полиса является:  
 Договор № 221980-035-000017 от «06» сентября 2022 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключенного с заказчиком договор на проведение оценки.

<b>СТРАХОВЩИК:</b>	<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>
 Р.Р. Валовик М.П.	 /А.П. Ананитский/ М.П.

Дата выдачи полиса: «06» сентября 2022 г.



Диплом оценщика







Квалификационный аттестат. Оценка движимого имущества



Диплом эксперта-оценщика



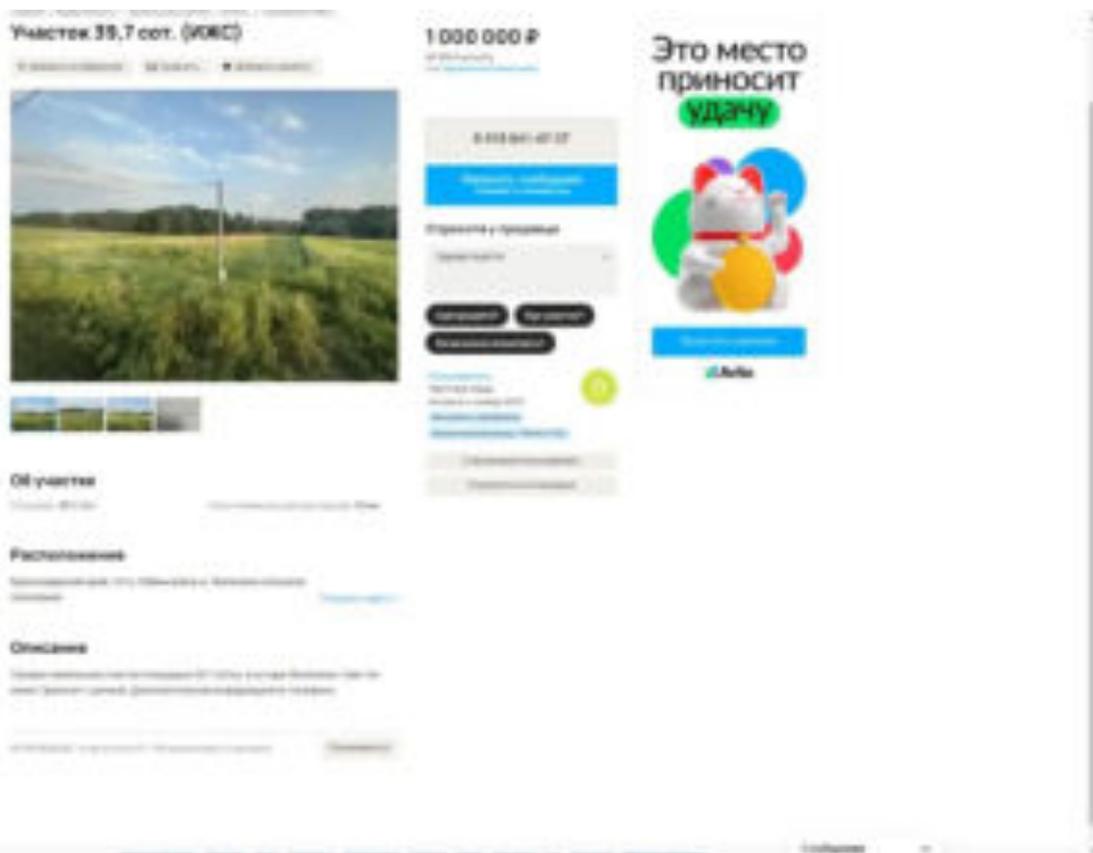
Диплом эксперта-техника



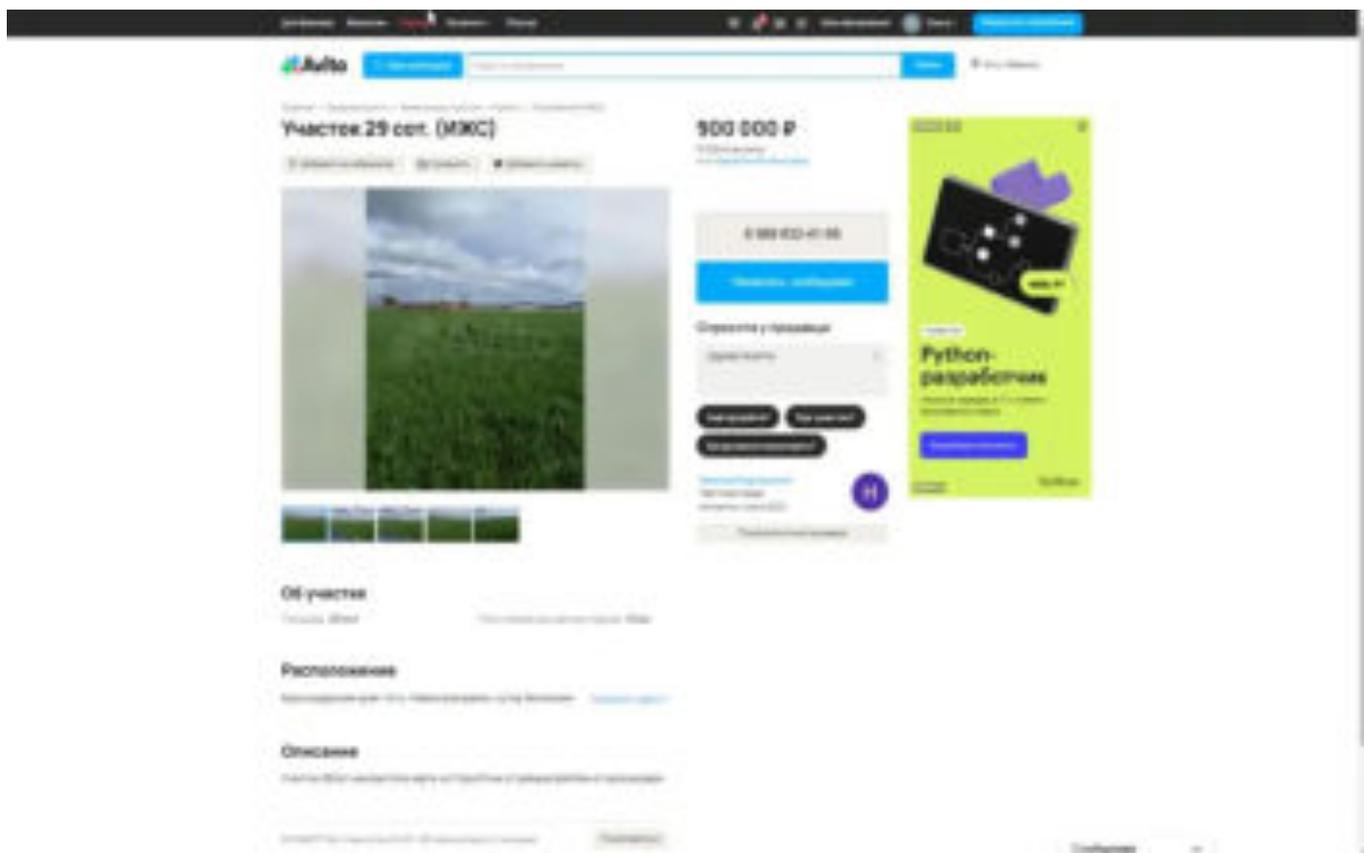
Сертификат соответствия судебного эксперта



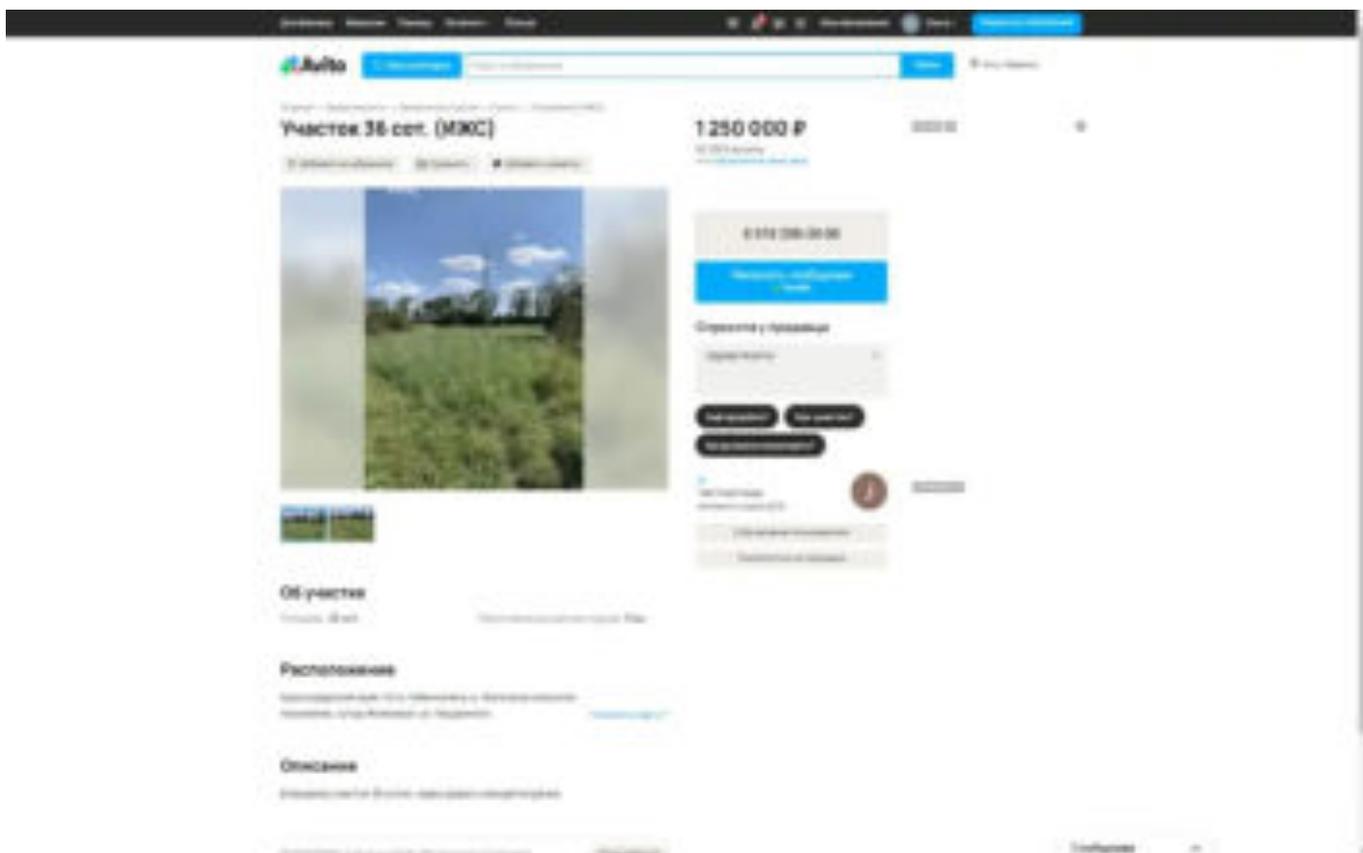
Сертификат соответствия судебного эксперта



Объект-аналог №1



Объект-аналог №2



Объект-аналог №3