



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.
10.04.2024 г.

Выписка из отчета №1104241355

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок: адрес: обл. Свердловская, г. Асбест, сдт № 5 Теплый ключ, участок № 16, общая площадь: 735 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для садоводства, кадастровый номер: 66:34:0000000:1173.
Дата оценки: 10.04.2024 г.

Общая информация

Заказчик	♦ Сергиенко Светлана Данисовна
Правообладатель	♦ Лысцова Ирина Васильевна
Особенности проведения осмотра	♦ Осмотр не производился, фотоматериалы не предоставлены. Для оценки принято типичное состояние объекта оценки.
Исполнитель	♦ ООО «Центр Судебной Экспертизы» <ul style="list-style-type: none">• ОГРН 1117447014354, ИНН 7447197991• Адрес регистрации: 454048, г. Челябинск, ул. Яблочкина, д. 3, пом. 1, каб. 2• Адрес для корреспонденции: 454014, г. Челябинск, ул. Ворошилова, д. 35, оф. 3-1• 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.• 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).• ООО «Центр Судебной Экспертизы» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.• Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящей выписке из отчета об оценке.
Оценщик	♦ Шуховцев Кирилл Вячеславович <ul style="list-style-type: none">• 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.• 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.• Высшее техническое образование, окончил Челябинскую



	<p>государственную агроинженерную академию, квалификация – инженер.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Высшее юридическое, окончил Южно-Уральский государственный университет, квалификация – бакалавр. • Диплом о профессиональной переподготовке 743100168174 от 30.04.2020 г., выдан ФГБОУ ВО "Челябинский государственный университет" 08.10.2020 г. • Стаж работы в оценочной деятельности 7 лет. • Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» № 034549-2 сроком действия с 11.11.2022 по 11.11.2025 г. • Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 034548-1 сроком действия с 11.11.2022 по 11.11.2025 г. • Диплом о профессиональной переподготовке по направлению «Судебная оценочная экспертиза», выдан ЧОУ ДПО "Открытая академия профессионального образования", 2023 год, эксперт-оценщик. • Сертификат соответствия судебного эксперта » НИИ СЭИС № РОСС RU.32147.04БРЕ0.01.21969 по направлению «Судебная оценочная экспертиза». • 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. • 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. • 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. • Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящей выписке из отчета об оценке.
--	--

Основные факты и выводы

Объект оценки	◆	Наименование параметра	Значение параметра
		Земельный участок	
		адрес	обл. Свердловская, г. Асбест, сдт № 5 Теплый ключ, участок № 16
		общая площадь	735 кв.м
		категория земель	земли сельскохозяйственного назначения
		разрешенное использование	для садоводства
		кадастровый номер	66:34:0000000:1173
Дата оценки	◆	10.04.2024 г.	
Результаты оценки, полученные при использовании:	◆	– доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 98 438,55 руб. – затратного подхода: не применялся	
Согласование результатов	◆	Не требуется в связи с использованием только одного подхода к оценке	
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки	◆	98 438,55 руб. (девятьсот восемь тысяч четыреста тридцать восемь рублей пятьдесят пять копеек)	



Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 10.04.2024 г. составляет:

98 438,55 руб.
**(девятью тысячью четырьмястами тридцатью семью рублями
пятьдесят пять копеек)**

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





Приложение. Расчетная таблица.

Земельный участок				
Описание объекта оценки	Земельный участок: адрес: обл. Свердловская, г. Асбест, сдт № 5 Теплый ключ, участок № 16, общая площадь: 735 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для садоводства, кадастровый номер: 66:34:0000000:1173.			
Параметры и корректировки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Информация о предложениях объектов-аналогов				
Дата предложения	Дата оценки: 10.04.2024 г.	25.03.2024 г.	31.03.2024 г.	30.03.2024 г.
Ссылка на объявление:		https://www.avito.ru/asbest/zemelnye_uchastki/uchastok_45_sot_snt_dnp_2533398400	https://www.avito.ru/malysheva/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot_snt_dnp_3909163410	https://www.avito.ru/asbest/zemelnye_uchastki/uchastok_47_sot_snt_dnp_3184120428
Цена предложения, руб.:		50 000,00	79 000,00	100 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
Параметр: адрес	обл. Свердловская, г. Асбест, сдт № 5 Теплый ключ, участок № 16	Свердловская обл., Асбестовский г.о., Асбест, СДТ Север-2	Свердловская обл., Асбестовский г.о., СДТ Научный Сотрудник	Свердловская обл., Асбестовский г.о., Асбест, СДТ Автомобилист, 89
Параметр: общая площадь, кв.м	735	450	700	470
Параметр: категория земель	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения
Параметр: разрешенное использование	для садоводства	для садоводства	для садоводства	для садоводства
Корректировки				
Корректировка на уторговывание, %:		8,00	8,00	8,00
Цена после уторговывания, руб.:		46 000,00	72 680,00	92 000,00
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	735	450	700	470
Цена за удельную единицу, руб.:		102,22	103,83	195,74
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:				133,93
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:				98 438,55
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:				133,93



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел I

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Лист №	Раздел I	Всего листов раздела I	Всего разделов	Всего листов выписки
22.01.2019				
Областной номер: 66-34-00001000:1173 (есть иные земельные наделы)				
Номер кадастрового квартала: 66-34/0000000				
Дата присвоения кадастрового номера: 22.02.1993				
Ранее присвоенный государственный учетный номер: данные отсутствуют				
Адрес: обл. Свердловская, г. Асбест, с/п №5 Теплый ключ, участок № 16				
Площадь: 735 кв. м				
Кадастровая стоимость, руб.: 16802.10				
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: данные отсутствуют				
Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения				
Вид разрешенного использования: для орошения				
Статус здания об объекте недвижимости: Объект об объекте недвижимости имеет статус "актуальный, ранее учтенный"				
Особые отметки: Границы земельного участка не установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства.				
Состав земельного участка (ИНН/ОГРН): 003-56; 66-34-0001003-18;				
Получатель выписки: Лыцкова Ирина				
Подпись специалиста: С.С.Зырянов (подпись, фото)				





Лист № 2

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

Земельный участок		№ участка (по кадастру)	
Лист № 2	Раздел 2	Всего листов раздела 2	Всего листов выписки
22.01.2019			
Кадастровый номер:		66:34:0000000:1173 (единица земельной доли)	
1. Правообладатель (правообладатели):	Дядькова Ирина Васильевна, 28.01.1983 год рождения. Место рождения: Свердловская область, г. Асбест. Гражданство: Россия. СНИЛС: 116-763-798 89. Паспорт гражданина Российской Федерации: серия 65 07 № 062747, дата выдачи: 22.05.2007 г. Оружие, выданный документ: Оружие УОМС России по Свердловской области в Асбестовском районе.		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, 66:34:0000000:1173-66/030/2019-4, 22.01.2019 г.		
3. Документ-основание:	3.1. Договор купли-продажи земельного участка (без строения) от 17.01.2019 г.		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид	Ипотека в силу закона		
дата государственной регистрации:	22.01.2019		
номер государственной регистрации:	66:34:0000000:1173-66/030/2019-5		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 22.01.2019 г. не позднее 15-ти дней с момента подписания Сторонами договора		
4. 4.1.1.	Должница Ольга Александровна, 15.05.1996 год рождения. Место рождения: г.р. Асбест Свердловская обл. Гражданство: Россия. Паспорт гражданина Российской Федерации: серия 65 16 № 250108, дата выдачи: 07.07.2016 г.; Оружие, выданный документ: Оружие УОМС России по Свердловской области в Асбестовском районе. Почтовый адрес: Свердловская область, г. Асбест, ул. Некрасова, д. 60, кв. 5.		
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	Договор купли-продажи земельного участка (без строения) от 17.01.2019 г.		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без соблюдения в силу закона согласия третьего лица, органа:	Данные отсутствуют		
Всудный специалист-эксперт		С.С. Зарянова (подпись, печать)	

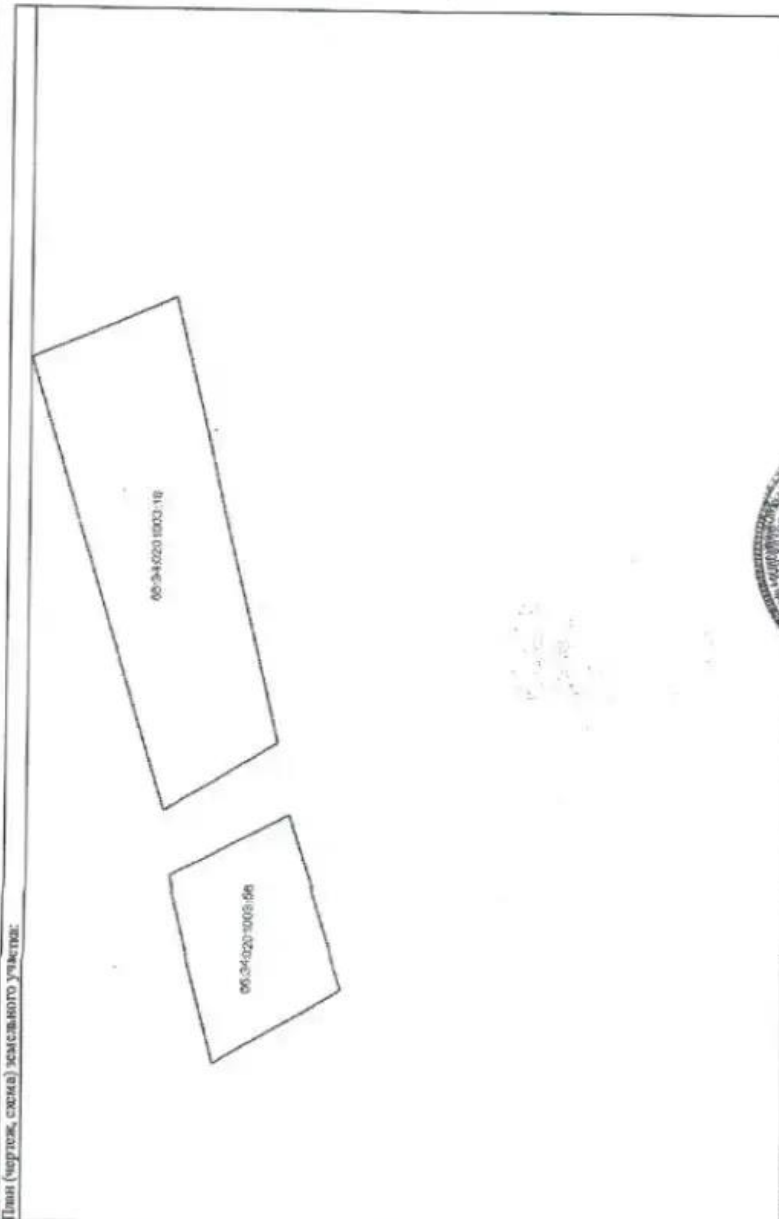




Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок	
Лист № <u>3</u> Раздел <u>3</u>	Имя объекта недвижимости
22.01.2019	Всего листов раздела <u>3</u>
Кадастровый номер:	66-34-0080000-1173 (сечение земельного участка)



Масштаб 1:	Условные обозначения:
Ведущий специалист-эксперт	С.С. Куряков
(подпись и печать должностного лица)	(подпись, фотография)

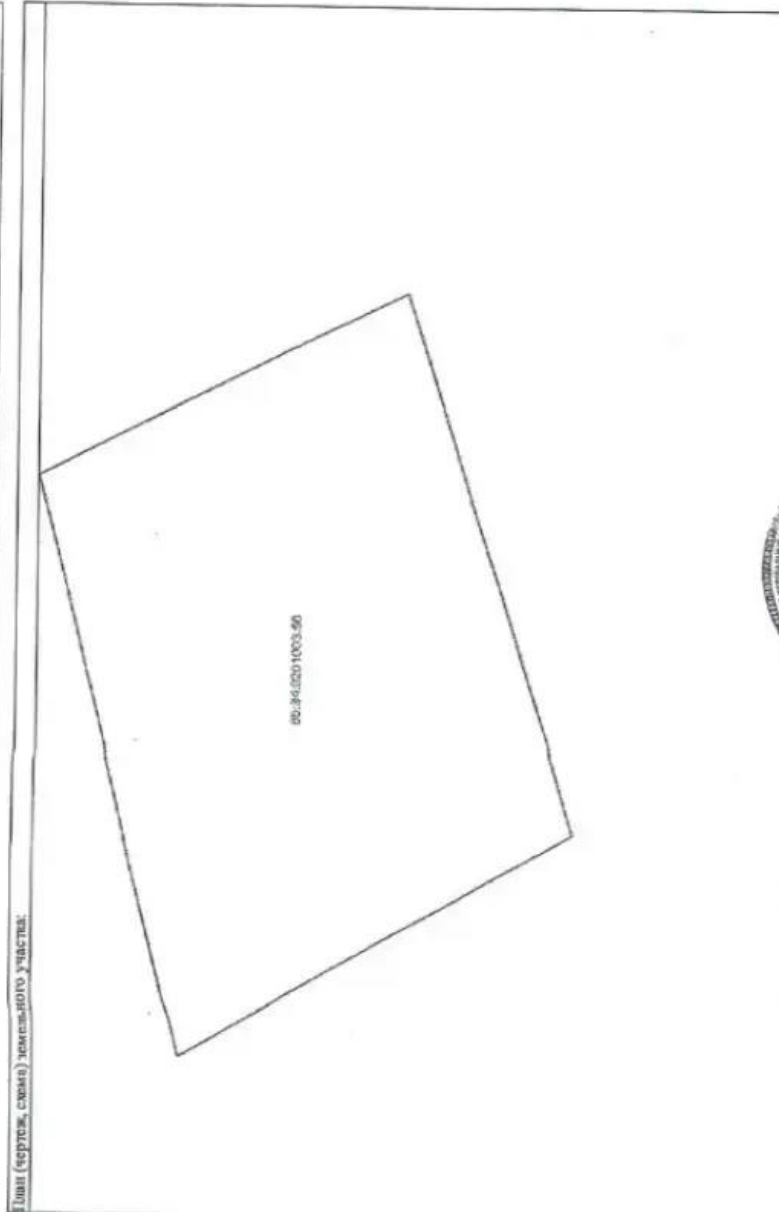




Лист № 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Объект: земельный участок

Земельный участок	
Лист № 3	Всего листов раздела 3.
22.01.2019	Всего листов выписки:
Кошарный номер: 66-34:000-0000-1173 (буквине земельного участка)	



Масштаб 1:	Условные обозначения
Ведущий специалист-эксперт (подпись, наименование должности)	
С.С. Зырянова (подпись, фамилия)	

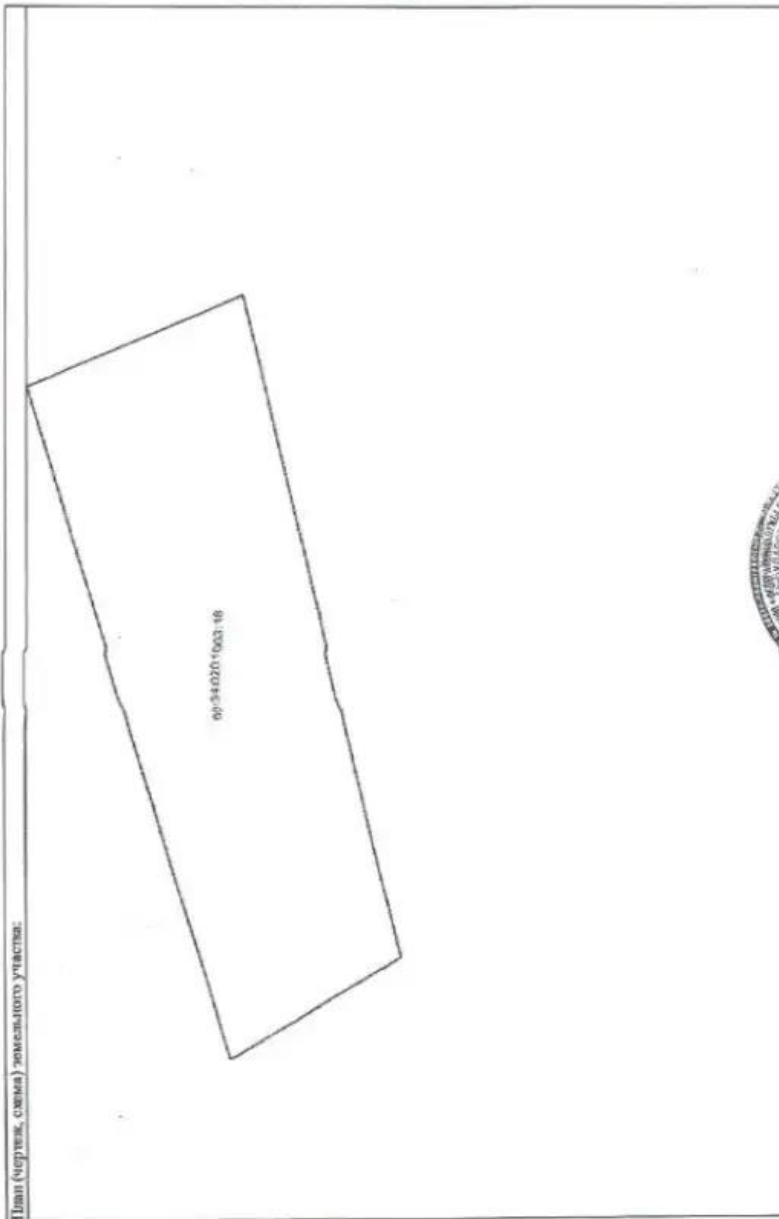




Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок	
Лист № 22.01.2019	Всего листов разделов: 3
Идентификационный номер: 66:34:0000000:1173 (общее землепользование)	



Масштаб 1:	Условные обозначения:
Редакция: специалист-эксперт	С.С.Зарипова
Имя: [имя специалиста]	Специал. [специальность]





Участок 4,5 сот. (СНТ, ДНП)

50 000 ₽

11 111 ₽ за сотку



8 967 554-31-27

[Написать сообщение](#)

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

[Ещё продаёте?](#)[Торг уместен?](#)[Когда можно посмотреть?](#)[Екатерина Суровцева](#)

Частное лицо

На Авито с июня 2021

[Экоклад: -6,09 тонн CO₂](#)

E

[Подписаться на продавца](#)

Об участке

Площадь: 4,5 сот.

Расположение

Свердловская обл., Асбестовский г.о., Асбест, СДТ Север-2

[Показать карту](#)

Описание

Садовый участок в снт север-2, участок номер 9.Посёлок Ново- Окунева. В саду домика нет!!! Есть возможность воплатить ваши мечты и желания.Есть место под дом и парковку, свет, летний водопровод, сарай, туалет уличный. Яблони 7 штук, всё плодоносят, черноплодка, клубника, красная черёмуха, смородины чёрная и красная, слива шикарная чёрная; теплица 10 метров, поликарбонат под замену. Есть колодец с водой для полива. Печь рабочая, сжигали мусор и веточки. Есть ёмкость под воду куб и железная бочка. За участком ещё поле под картофель, огорожено, примерно две сотки. Есть цветы.Бабушка не может ходить в силу возраста, поэтому и продаем. Соседи хорошие. Документы на сад есть. В добрые руки!!! Цена до лета, послу уборки цену поднимем.

№ 2533398400 · 25 марта в 07:29 · 1247 просмотров (+17 сегодня)

[Пожаловаться](#)

аналог 1



Участок 7 сот. (СНТ, ДНП)

79 000 ₽

11 286 ₽ за сотку



8 958 490-75-20

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Илья Мичуров

Частное лицо

На Авито с февраля 2022



2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 7 сот.

Расстояние до центра города: 5 км

Расположение

Свердловская обл., Асбестовский г.о., СДТ Научный Сотрудник [Показать карту](#)

Описание

Участок, есть насаждения, фундамент под дом, теплица, водопровод. Можно подключить свет. Торг

№ 3909163410 · 31 марта в 19:00 · 143 просмотра (+3 сегодня)

Пожаловаться



Участок 4,7 сот. (СНТ, ДНП)

100 000 ₽

21 277 ₽ за сотку



8 982 621-73-50

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуй!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Наталья

Частное лицо

На Авито с сентября 2014



3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 4,7 сот.

Расположение

Свердловская обл., Асбестовский г.о., Асбест, СНТ
Автомобилист, 89

Показать карту

Описание

Продаётся садовый участок № 89 в Садоводческом товариществе "Автомобилист", остановка "Щебёночная". Имеется небольшой домик, насаждения и теплицы.

№ 3184120428 · 30 марта в 16:15 · 2109 просмотров (+15 сегодня)

Пожаловаться



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:
 М.П. _____ /А.Р. Маведова/	 М.П. _____ /К.В. Шухошев/

Дата вступления в силу: «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: Шушовцев Кирилл Вячеславович
Адрес: 454000, г. Челябинск, ул. Звонкая, 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

Диплом о профессиональной переподготовке № 743100168174
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, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщика является уступивший исполнителю в законную силу решением арбитражного суда или приказом страховщиком факт причинения ущерба заказчику или третьим лицам действительным (бездействующим) 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: заказчик по договору на проведение оценки и/или третьи 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: 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.

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

СТРАХОВЩИК:  /А.Р. Мамедов/	СТРАХОВАТЕЛЬ:  /К.В. Шушовцев/
--	---

Дата выдачи документа: 22 ноября 2023 г.

Полис страхования ответственности оценщика

