



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.
26.02.2024 г.

Выписка из отчета № 2602243046

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок: общая площадь: 1190 кв.м,
адрес: Ярославская обл., р-н Ярославский, Телегинский с/о, д. Ерихово,
категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование:
для индивидуального жилищного строительства, кадастровый номер: 76:17:134501:1363.
Дата оценки: 26.02.2024 г.

Общая информация

Заказчик	♦ Мякишкова Юлия Николаевна
Правообладатель	♦ Карабоев Умид Ганижонович
Особенности проведения осмотра	♦ Осмотр не производился, фотоматериалы предоставлены заказчиком.
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	Ярославская обл., р-н Ярославский, Телегинский с/о, д. Ерихово
		общая площадь	1190 кв.м
		категория земель	земли населенных пунктов
		разрешенное использование	для индивидуального жилищного строительства
		кадастровый номер	76:17:134501:1363
Дата оценки	♦	26.02.2024 г.	
Результаты оценки, полученные при использовании:	♦	– доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 148 214,50 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	♦	148 214,50 руб. (сто сорок восемь тысяч двести четырнадцать рублей пятьдесят копеек)	



дату оценки	
-------------	--

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 26.02.2024 г. составляет:

148 214,50 руб.

(сто сорок восемь тысяч двести четыре рубля пятьдесят копеек).

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





Приложение. Расчетная таблица.

Земельный участок					
Описание объекта оценки	адрес: Ярославская обл., р-н Ярославский, Телегинский с/о, д. Ерихово, общая площадь: 1190 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, кадастровый номер: 76:17:134501:1363.				
Параметры и корректировки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Информация о предложениях объектов-аналогов					
Дата предложения	Дата оценки: 26.02.2024 г.	26.02.2024 г.	26.02.2024 г.	26.02.2024 г.	26.02.2024 г.
Ссылка на объявление:		https://www.avito.ru/yaroslav/l/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot_izhs_3865794177	https://www.avito.ru/yaroslav/l/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_izhs_2406030429	https://www.avito.ru/yaroslav/l/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot_izhs_1861072198	https://www.avito.ru/yaroslav/l/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_729759645
Цена предложения, руб.:		140 000,00	179 000,00	150 000,00	150 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки					
Параметр: адрес	Ярославская обл., р-н Ярославский, Телегинский с/о, д.Ерихово	Ярославская обл., Ярославский р-н, д. Ерихово	Ярославская обл., Ярославский р-н, д. Ерихово	Ярославская обл., Ярославский р-н, д. Ерихово	Ярославская обл., Ярославский р-н, д. Ерихово
Параметр: общая площадь, кв.м	1190	1135	1135	1100	1000
Параметр: категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Параметр: разрешенное использование	для индивидуального жилищного строительства	для индивидуального жилищного строительства	для индивидуального жилищного строительства	для индивидуального жилищного строительства	для индивидуального жилищного строительства
Корректировки					
Корректировка на уторговывание, %:		12,20	12,20	12,20	12,20
Цена после уторговывания, руб.:		122 920,00	157 162,00	131 700,00	131 700,00
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	1190	1135	1135	1100	1000
Цена за удельную единицу, руб.:		108,30	138,47	119,73	131,70
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:					124,55
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:					148 214,50
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:					148 214,50



Выписка из отчета. Фототаблица.



Фото №1. Общий вид участка



Фото №2. Общий вид участка



Фото №3. Общий вид участка



Фото №4. Общий вид участка



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО ЯРОСЛАВСКОЙ ОБЛАСТИ

(полное наименование органа регистрации права)

Раздел 1

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:

Земельный участок	(наименование объекта недвижимости)	Всего листов выписки: 3
Лист № 1 Раздела 1	Всего разделов: 3	
24.05.2018		
Кадастровый номер:	76:17:134501:1363	

Номер кадастрового квартала:	76:17:134501
Дата присвоения кадастрового номера:	15.10.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Ярославская обл, р-н Ярославский, Телигинский сельский округ, д Ерихово
Площадь:	1190 +/- 7 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	197885.10
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	отдельностоящие односемейные дома
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером 76:17:134501:310:ЗУ/143.
Получатель выписки:	Карабов Юрий Владимирович

ЗАМ. НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА (полное наименование должности) Дотлова Ю. В. (инициалы, фамилия)





Раздел 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	(вид объекта недвижимости)	Всего разделов: <u>3</u>	Всего листов выписки: <u>3</u>
Лист № <u>1</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : <u>1</u>		
24.05.2018		76:17:134501:1363	
Кадастровый номер:			

1. Правообладатель (правообладатели):	Карабов Умид Галижонович, дата рождения: 14.12.1981, место рождения: Таджикистан, гражданство: Российская Федерация, вид на жительство: серия 82 № 1493412, выдан 22.09.2016 УФМС России по Ярославской обл.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 76:17:134501:1363-76/023/2018-2 от 24.05.2018
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи от 14.05.2018
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

ЗАМ. НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА

(полное наименование должности)

Дотлова Ю. В.

(инициалы, фамилия)



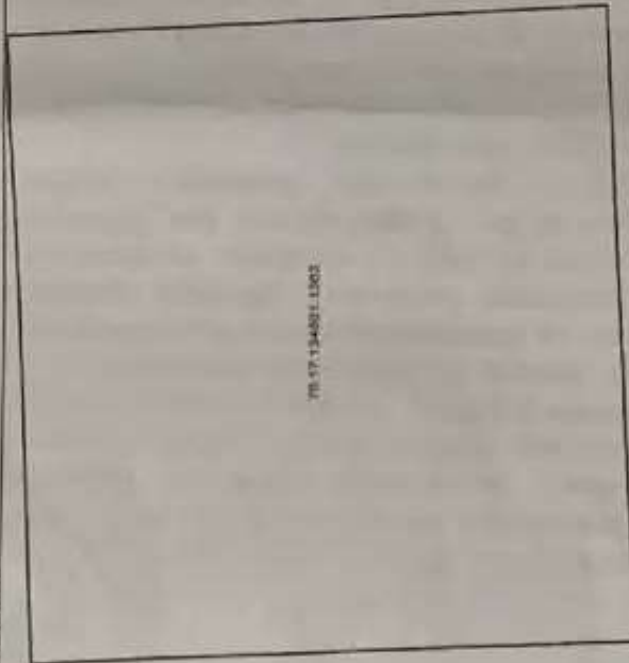


Раздел 3

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

Земельный участок		
Лист № 1	Раздел 3	Всего листов раздела 3: 1
24.05.2018		Всего листов выписки: 3
Кадастровый номер:	76:17:134501:1363	

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1: Условные обозначения:

ЗАМ. НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА

(подпись, наименование должности)

Доглова Ю. В.

(подпись, фамилия)





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.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
 М.П. _____ /А.Р. Мачедона/	 М.П. _____ /К.В. Шуховаев/

Дата: 29.09.2023 г. номер: «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 211906-035-000025
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

Страхователь: Шухомин Юрий Вячеславович
Адрес: 454006, г. Челябинск, ул. Заводная, д. 49
Телефон: 7312 38 064900
Выдан: Оренбург УИФРС Росстат по Челябинской области в Центральном р-не г. Челябинска, дата выдачи: 07.06.2021 г., код подразделения: 2401058

Лицом в профессиональной деятельности № 743100108174
Дата выдачи: 30.04.2020 г.
Выдан (подп.): 0016009 ВО «СберГУ»

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются приобретенные по договору, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие заключения ущерба застрахованному, заключенному договору на проведение оценки, и (или) третьим лицам.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщика является умышленный акт или умысел виновных лиц, совершивших противоправный акт или правонарушение, повлекшее причинение ущерба третьим лицам добросовестным (безубыточное) оценщиком в результате нарушения требований федерального стандарта оценки стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент проведения ущерба.

Выплата производится: заочным по договору на основании вклада вклада третьим лицам, которым причинен ущерб. Страхователь при осуществлении выплаты несет ответственность за достоверность данных.

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

Период и сроки уплаты страховой премии: ежеквартально, 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 211906-035-000025 от 22.11.2021 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

Настоящий Полис действует с 01 декабря 2021г. по 30 ноября 2024г.
Настоящий Полис страхования действует в силу в 00 часов 00 мин, следующего за днем наступления страховой премии в полном размере на расчетный счет Страхователя.

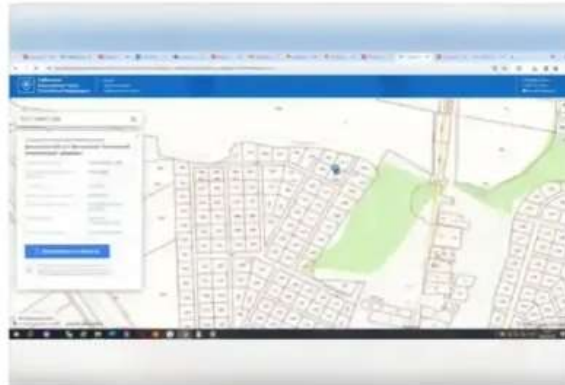
Настоящий чистый изданный Полис во вступил в силу.
Договор N 211906-035-000025 от 22.11.2021 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
 М.П. [Подпись] / А.Р. Мамсолов Дата выдачи документа: 22 ноября 2021 г.	 И.В. Шухомин

Полис страхования ответственности оценщика



avito.ru/yaroslavl/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot_izhs_3865794177



140 000 Р

12 727 Р за сотку
или предложите свою цену

8 961 021-06-65

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продать?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

опция

Частное лицо

На Авито с мая 2021

Экоклад: -5.0к тонн CO₂

9 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 11 сот.

Расстояние до центра города: 19 км

Расположение

Ярославская обл., Ярославский р-н, Карабижское сельское поселение, д. Ерихово

Показать карту *

Описание

Продам участок в д. Ерихово, ИЖС, рядом Подolino и Климовские карьеры, недалеко есть большой пруд и небольшая речка, электричество по границе участков, на каждый участок свой столб. В 3 км д. Ананыино, где есть школа и детский сад.

№ 3865794177 · 9 февраля в 02:46 · 199 просмотров (15 секунд)

Пожаловаться

Объект-аналог №1

avito.ru/yaroslavl/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_izhs_2406030429



179 000 Р

14 917 Р за сотку
или предложите свою цену

8 980 660-52-54

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продать?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Алексей

Частное лицо

На Авито с апреля 2014

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 12 сот.

Расстояние до центра города: 19 км

Расположение

Ярославская обл., Ярославский р-н, Карабижское сельское поселение, д. Ерихово

Показать карту *

Описание

Свет, дорога, планируется газ. Удачное расположение для звезда. Рядом Климовские карьеры. Тихое спокойное место для строительства дома, разведения животных и для огорода 🍅 Номер участка на плане 1352. Мы собственники. В собственности больше трёх лет. Назначение земли ИЖС, строительство односемейных отдельностоящих домов. Рядом все участки выкуплены. Семья с детьми, планируют строиться. Место отличное 🏡 Возможна продажа с подрядом строительства каркасного дома.

№ 2406030429 · 10 февраля в 21:20 · 1730 просмотров (13 секунд)

Пожаловаться

Объект-аналог №2



avito.ru/yaroslavl/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot_izhs_1861072198



Об участке

Площадь: 11 сот.

Расстояние до центра города: 19 км

Расположение

Ярославская обл., Ярославский р-н, д. Ериково

[Показать карту](#)

Описание

Продам участок в деревне Ериково, земля ИЖС присвоен адрес, есть возможность прописки. Вблизи горно-лыжный комплекс Подольно. От города 10 км по а/д Гаврилов Ям- Завный Холм после Климовских карьеров поворот на деревню Ананыно. Установлен электрический столб, только повесить счётчик.

№1861072198 - 4 февраля в 19:04 - 6416 просмотров (+4 сегодня)

[Пожаловаться](#)

150 000 Р

13 536 Р за сотку
[или предложите свою цену](#)

8 910 962-69-36

[Написать сообщение](#)

[Отвечает в течение дня](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Ещё пройдите?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Вероника

Частное лицо

На Авито с мая 2015

[Знакомый](#) -5 кг СОС

[В объявлении пользователя](#)

[Подписаться на продавца](#)

Объект-аналог №3

avito.ru/yaroslavl/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_729759645



Об участке

Площадь: 10 сот.

Расстояние до центра города: 19 км

Расположение

Ярославская обл., Ярославский р-н, д. Ериково

[Показать карту](#)

Описание

Назначение земель: ИЖС (земли населенных пунктов). Рядом Подольно и Климовские карьеры. Обмен на что нибудь полезное. (техника, материал)

№729759645 - 30 января в 22:31 - 2962 просмотра (+4 сегодня)

[Пожаловаться](#)

150 000 Р

15 000 Р за сотку
[или предложите свою цену](#)

8 960 539-47-15

[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Ещё пройдите?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Ворис

Агентство

На Авито с декабря 2013

[2 объявления пользователя](#)

[Подписаться на продавца](#)

Объект-аналог №4