



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.
28.02.2024 г.

Выписка из отчета № 2802243407

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок: общая площадь: 1536 кв.м,
адрес: Свердловская обл., Новолялинский р-н, г.Новая Ляля, уч.651,
категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование:
для индивидуального жилищного строительства, кадастровый номер: 66:18:0904002:638.
Дата оценки: 28.02.2024 г.

Общая информация

Заказчик	♦ Сергиенко Светлана Данисовна
Правообладатель	♦ Компанеец Наталья Геннадьевна
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	Свердловская обл., Новолялинский р-н, г.Новая Ляля, уч.651
		общая площадь	1536 кв.м
		категория земель	земли населенных пунктов
		разрешенное использование	для индивидуального жилищного строительства
		кадастровый номер	66:18:0904002:638
Дата оценки	◆	28.02.2024 г.	
Результаты оценки, полученные при использовании:	◆	– доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 132 986,88 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	◆	132 986,88 руб. (сто тридцать две тысячи девятьсот восемьдесят шесть рублей восемьдесят восемь копеек)	



дату оценки	
-------------	--

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 28.02.2024 г. составляет:

132 986,88 руб.

**(сто тридцать две тысячи девятьсот восемьдесят шесть рублей
восемьдесят восемь копеек).**

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





Приложение. Расчетная таблица.

Земельный участок				
Описание объекта оценки	Земельный участок: адрес: Свердловская обл., Новолялинский р-н, г.Новая Ляля, уч.651, общая площадь: 1536 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, кадастровый номер: 66:18:0904002:638.			
Параметры и корректировки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Информация о предложениях объектов-аналогов				
Дата предложения	Дата оценки: 28.02.2024 г.		28.02.2024 г.	28.02.2024 г.
Ссылка на объявление:	https://www.avito.ru/novaya_lyalya/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_izhs_2222619865		https://www.avito.ru/novaya_lyalya/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_3417669286	https://www.avito.ru/novaya_lyalya/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot_izhs_2890842612
Цена предложения, руб.:	85 000,00		100 000,00	250 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
Параметр: адрес	Свердловская обл., Новолялинский р-н, г.Новая Ляля, уч.651	Свердловская обл., г. Новая Ляля, ул. Тимирязева	Свердловская обл., г. Новая Ляля, ул. Бажова, 71	Свердловская обл., г. Новая Ляля, ул. Кима, 32
Параметр: общая площадь, кв.м	1536	1200	1000	2000
Параметр: категория земель	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
Корректировки				
Корректировка на уторговывание, %:	12,20		12,20	12,20
Цена после уторговывания, руб.:	74 630,00		87 800,00	219 500,00
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	1536	1200	1000	2000
Цена за удельную единицу, руб.:	62,19		87,80	109,75
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:				86,58
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:				132 986,88
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:				132 986,88



Публичная кадастровая карта России на 28.02.2024

Подсказка: Кликните на карте на любой участок или дом, чтобы проверить права собственности и обременения.

The screenshot displays the public cadastral map interface. At the top, there is a search bar with the text "Адрес или кадастровый номер участка" and a "Найти" button. A popup window on the left provides details for a specific land plot:

- Кадастровый номер: [66 18 0904002 638](#)
- Категория земель: Земли поселений (земли населенных пунктов) для индивидуального жилищного строительства
- Земельный участок по адресу: [Свердловская область, Новолялинский район, г. Новая Ляля, участок № 651](#)
- Уточненная площадь: 1 536 кв. м.

Below the popup, there is a text input field for an email address and a green button labeled "Получить подробный отчет". At the bottom of the popup, there are two checkboxes for terms and conditions.

The main map area shows a satellite view with a green polygon highlighting a land plot. A blue location pin is placed on the plot. On the right side, there is a control panel with map style options: "Карта Яндекс", "Карта Google", "Карта 2GIS", "Спутник Яндекс", "Спутник Google" (selected), and "Спутник Bing". Below these are options for "Кадастровые границы" and "Тематическая карта". A red button "Поделиться ссылкой" and a link "Настроить карту" are also present.

Фото №1. Общий вид участка со спутника на публичной кадастровой карте



Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	66:18:0904002:638

Сведения об основных характеристиках объекта

Номер кадастрового квартала	66:18:0904002
Дата присвоения кадастрового номера	18.09.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер	Данные отсутствуют
Местоположение	Свердловская область, Новолялинский район, г. Новая Лала, участок № 651
Площадь, м ²	1536, Уточненная площадь, погрешность 14,0
Категория земель, к которой отнесен земельный участок	Земли населенных пунктов
Кадастровая стоимость, руб	190894,08
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	Данные отсутствуют
Виды разрешенного использования	для индивидуального жилищного строительства
Статус записи об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Кадастровые номера расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости	Данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере	Листвин Валерий Анатольевич
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков	Данные отсутствуют
Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения	Данные отсутствуют
Особые отметки	Данные отсутствуют
Получатель выписки	Компанец Наталья Геннадьевна



Лист 1 из 3

Данные актуальны на 21.12.2023

Сведения из ЕГРН

Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	66:18:0904002:638

Сведения о зарегистрированных правах

Сведения о правах	<p>Правообладатель (правообладатели): Компанец Евгений Васильевич, 29.12.1975 Компанец Наталья Геннадьевна, 25.01.1975, РОССИЯ, СНИЛС 042-933-609 53, Паспорт гражданина Российской Федерации 65 13 678507 выдан 28.11.2013 Отделение УФМС России по Свердловской области в Новолялинском районе</p> <p>Вид, номер и дата государственной регистрации права: Общая совместная собственность, 66-66/004-66/004/331/2015-76/1, 24.08.2015</p> <p>Документы-основания: Постановление Главы Новолялинского городского округа 863 04.08.2015</p> <p>Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права: Право на недвижимость действующее</p> <p>Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: Данные отсутствуют</p> <p>Заявленные в судебном порядке права требования: Данные отсутствуют</p> <p>Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: Данные отсутствуют</p> <p>Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: Данные отсутствуют</p>
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	<p>Вид: Запрещение регистрации</p> <p>Дата государственной регистрации: 09.09.2022</p> <p>Номер государственной регистрации: 66:18:0904002:638-66/132/2022-2</p> <p>Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Данные отсутствуют</p> <p>Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Данные отсутствуют</p> <p>Основание государственной регистрации: Постановление № 6358733225 из постановления № 132894945/6662/ИП № 201396/22/66062-ИП от 2022-09-02, возбужденный на основании ИД: № 554 от 2022-09-01, выдавший орган: Инспекция Федеральной налоговой службы по Ленинскому району г. Екатеринбурга) 132894945/6662 выдан 08.09.2022, МО по ИОИП</p>



Лист 2 из 3

Данные актуальны на 21.12.2023

Сведения из ЕГРН



Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	66:18:0904002:638
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	<p>Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: Данные отсутствуют</p> <p>Вид: Запрещение регистрации Дата государственной регистрации: 28.07.2021 Номер государственной регистрации: 66:18:0904002:638-66/132/2021-1 Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Данные отсутствуют Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Данные отсутствуют Основание государственной регистрации: Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf) 93330401/6662 выдан 27.07.2021, МО по ИОИП Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: Данные отсутствуют</p>

Сведения из Росреестра, предоставленные из ЕГРН для формирования документа, заверены электронной подписью Росреестра. Сам документ заверен электронной подписью Минцифры. Пересылайте документ только с файлом подписи Минцифры в формате sig. Иначе он потеряет юридическую силу



Сведения из ЕГРН



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

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 Вячеславич
Адрес: 454006, г. Челябинск, ул. Заводная, д. 49
Телефон: 7312 38 064900
Выдан: Челябинск, УФРС 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 договора купли-продажи, доверительному 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, повлекший причинение ущерба третьим лицам, а также действия (бездействия) оценщика в результате нарушения требований федерального стандарта оценки стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент проведения оценки.

Выплата производится: заочным по договору на основании вклада вклада третьим лицам, которым причинен ущерб. Страхователь при осуществлении выплаты несет расходы оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	Страховой 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.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
 М.П. Юридический отдел А.Р. Мясков	 Ю.В. Шухомин

Дата выдачи документа: 22 ноября 2021 г.

Полис страхования ответственности оценщика



avito.ru/novaya_lyalya/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_izhs_2222619865



85 000 Р

7 083 Р за сотку
или предложите свою цену

8 919 380-16-29

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продать не?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Катюшка Власова

Частное лицо

На Авито с сентября 2017

Земля: -228 кв. м

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 12 сот.

Расположение

Свердловская обл., Новолялинский г.о., Новая Ляля, ул. Тимирязева

Показать карту

Описание

Продам земельный участок в собственности
12 соток
Под ижс
Построек не имеется
Кадастровая стоимость 149 000
Фото с инета взято

№ 2222619865 - 5 февраля в 10:49 - 458 просмотров (+3 сегодня)

Пожаловаться

Объект-аналог №1

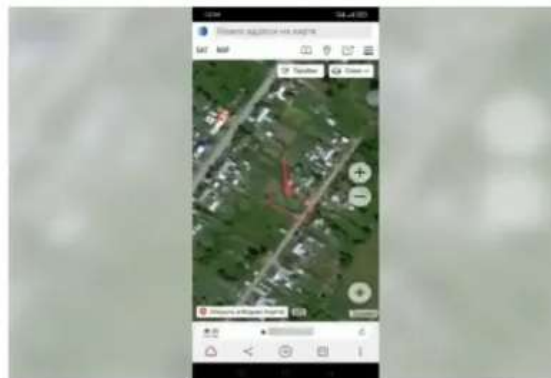
avito.ru/novaya_lyalya/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_3417669286

Участок 10 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



100 000 Р

10 000 Р за сотку
или предложите свою цену

8 982 670-27-50

Написать сообщение

Отвечает за несколько лиц

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продать не?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Владим

Частное лицо

На Авито с ноября 2014

Земля: -338 кв. м



5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 10 сот.

Расположение

Свердловская обл., Новолялинский г.о., Новая Ляля, ул. Бакова, 71

Показать карту

Описание

Продам участок земли без построек. Рядом колодец и теплотрасса.

№ 3417669286 - января в 15:00 - 320 просмотров (+10 сегодня)

Пожаловаться

Объект-аналог №2



avito.ru/novaya_lyalya/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot_izhs_2890842612



250 000 Р

12 500 Р за сотку
или предложите свою цену

8 912 681-72-26

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продвиге?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Влада

Частное лицо

На Авито с января 2017

Знакклад: 65 кг CO₂



25 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 20 сот.

Расположение

Свердловская обл., Новолялинский г.о., Новая Ляля, ул. Кима, 32

[Показать карту](#)

Описание

Продам участок,разработан. Есть разрешение на строительство. На участке растут ирга,черемуха, вишня,альча,слива,чёрная смородина.

№ 2890842612 - 29 января в 23:20 - 308 просмотров (+2 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Объект-аналог №3