



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.
29.02.2024 г.

Выписка из отчета № 2902243585

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок: общая площадь: 1400 кв.м,
адрес: Кировская обл., р-н Вятскополянский, с Слудка, ул. Заречная,
категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование:
для ведения личного подсобного хозяйства, кадастровый номер: 43:07:080801:734.
Дата оценки: 29.02.2024 г.

Общая информация

Заказчик	♦ Мякишкова Юлия Николаевна
Правообладатель	♦ Андреева Людмила Николаевна
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	Кировская обл., р-н Вятскополянский, с Слудка, ул. Заречная
		общая площадь	1400 кв.м
		категория земель	земли населенных пунктов
		разрешенное использование	для ведения личного подсобного хозяйства
		кадастровый номер	43:07:080801:734
Дата оценки	◆	29.02.2024 г.	
Результаты оценки, полученные при использовании:	◆	– доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 172 494,00 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	◆	172 494,00 руб. (сто семьдесят две тысячи четыреста девяносто четыре рубля ноль копеек)	



дату оценки	
-------------	--

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 29.02.2024 г. составляет:

172 494,00 руб.

(сто семьдесят две тысячи четыреста девяносто четыре рубля ноль копеек).

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





Приложение. Расчетная таблица.

Земельный участок				
Описание объекта оценки	адрес: Кировская обл., р-н Вятскополянский, с Слудка, ул. Заречная, общая площадь: 1400 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, кадастровый номер: 43:07:080801:734.			
Параметры и корректировки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Информация о предложениях объектов-аналогов				
Дата предложения	Дата оценки: 29.02.2024 г.	29.02.2024 г.	29.02.2024 г.	29.02.2024 г.
Ссылка на объявление:		https://www.avito.ru/vyatskie_polyany/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_3915906149	https://www.avito.ru/vyatskie_polyany/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_3796523751	https://www.avito.ru/vyatskie_polyany/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_2881085099
Цена предложения, руб.:		150 000,00	160 000,00	300 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
Параметр: адрес	Кировская обл., р-н Вятскополянский, с Слудка, ул. Заречная	Кировская обл., Вятскополянский р-н, Ершовское с/п, д. Кушак, Дачная ул.	Кировская обл., Вятскополянский р-н, Чекашевское с/п, д. Матвеево, Подгорная ул.	Кировская обл., Вятскополянский р-н, д. Нижняя Тойма, Центральная ул., 315
Параметр: общая площадь, кв.м	1400	1000	1000	1500
Параметр: категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Параметр: разрешенное использование	для ведения личного подсобного хозяйства	для индивидуального жилищного строительства	для индивидуального жилищного строительства	для индивидуального жилищного строительства
Корректировки				
Корректировка на уторговывание, %:		20,10	20,10	20,10
Цена после уторговывания, руб.:		119 850,00	127 840,00	239 700,00
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	1400	1000	1000	1500
Цена за удельную единицу, руб.:		119,85	127,84	159,80
Параметры, корректируемые по каждому объекту-аналогу в %				
Корректировка на местоположение		-4,00	-3,00	-3,00
Корректировка на различие видов разрешенного использования		-6,00	-6,00	-6,00
Итоговая корректировка в % на каждый аналог:		-10,00	-9,00	-9,00
Цена за удельную единицу после процентной корректировки, руб.:		107,87	116,33	145,42
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:				123,21
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:				172 494,00
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:				172 494,00



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имеющиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Кировской области
полное наименование органа регистрации прав

29.05.2023г.

№ КУВИ-001/2023-123348293

На основании запроса от 29.05.2023, поступившего на рассмотрение 29.05.2023, сообщаем, что правообладателю Андреева Людмила Николаевна; дата рождения: 25.05.1996; Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 33 16 № 411846 от 21.06.2016 выдан: Отделом УФМС России по Кировской области в городе Малмыж; СНИЛС: 153-974-668 11; адрес места жительства или места пребывания: 612920, Кировская область, р-н. Малмыжский, г. Малмыж, ул. Свободы, д. 2, кв. 2; предыдущие фамилия и/или имя, и/или отчество: Михеева Людмила Николаевна; предыдущий(ие) документ(ы), удостоверяющий(ие) личность: Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 33 10 № 051690 от 29.11.2010, Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 33 15 № 351817 от 14.05.2015., в период с 01.01.2020 по 29.05.2023 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1	1.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	43:07:080801:734
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	личное подсобное хозяйство
		Местоположение:	Кировская обл, р-н Вятскополянский, с Слудка, ул Заречная
		Площадь:	1400
	1.2	вид права, доля в праве:	Общая совместная собственность
		дата государственной регистрации:	20.05.2019
		номер государственной регистрации:	43:07:080801:734-43/002/2019-1
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, выдан 08.05.2019
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	1.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
2	Получатель выписки	Андреева Людмила Николаевна	

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории субъектов(а) Российской Федерации, указанных(ого) Вами в запросе. Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
		инициалы, фамилия

Сертификат: 3094B7914B3CA8E1F07A347CFAD6FA78
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 17.05.2022 по 10.03.2023



**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 наступившим 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>_____ /А.Р. Мамедова/ М.П.</p>	<p>СТРАХОВАТЕЛЬ:</p>  <p>_____ /К.В. Шуховаев/ М.П.</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 06400
Выдан: Оренбург УИФРС. Рослав 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, аккредитивному договору на проведение платежа, и (или) другим лицам.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщика является ущемленная актуальная и/или другая его реальная финансовая сторона при заключении страховщиком факта признания ущерба зачетом и/или другим лицам добросовестным (бездефектным) оценщиком в результате нарушения требований федерального стандарта оценки стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент признания ущерба.

Выплатой/выплатами: является по договору на протяжении срока вклада третья лица, которым признан ущерб. Страхователь при осуществлении выплаты оценочной деятельности.

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 актуален в силу в 00 часов дня, следующего за днем наступления страховой премии в полном размере на расчетный счет Страхователя.

Настоящий чистый выданный Полис во вступил:
Договор N 211906-035-000025 от 22.11.2021 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
 М.П. ООО «ЦЕНТР СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ» А.Р. Мамсолов	 И.В. Шухомин

Дата выдачи документа: 22 ноября 2021 г.

Полис страхования ответственности оценщика



avito.ru/vyatskie_polyany/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_3915906149

Участок 10 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



150 000 Р

15 000 Р за сотку или предложите свою цену

8 909 717-92-24

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продать?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Валера Николаев

Частное лицо
На Авито с сентября 2016

Эквивалент 5 кг СОВ



2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 10 сот.

Расстояние до центра города: 5 км

Расположение

Кировская обл., Вятскополянский р-н, Ершовское сельское поселение, д. Кушак, Дачная ул.

Показать карту

Описание

Продается участок 10 сот ровный. Не далеко от трассы Вятские поляны Кукумор.

№ 3915906149 · 14 февраля в 22:41 · 72 просмотра (+0 сегодня)

Пожаловаться

Объект-аналог №1

avito.ru/vyatskie_polyany/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_3796523751

Участок 10 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



160 000 Р

16 000 Р за сотку или предложите свою цену

8 912 360-10-56

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продать?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Равель Альмухаметов

Частное лицо
На Авито с 07 февраля 2024

Документы проверены



2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 10 сот.

Расстояние до центра города: 5 км

Расположение

Кировская обл., Вятскополянский р-н, Чекашевское сельское поселение, д. Матвеево, Подгорная ул.

Показать карту

Описание

Продается участок 10 сот. Линия воды и свет проходит рядом.

№ 3796523751 · 9 февраля в 10:04 · 118 просмотров (+0 сегодня)

Пожаловаться

Объект-аналог №2



avito.ru/vyatskie_polyany/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_lzhs_2881085099



300 000 Р

20 000 Р за сотку

8 912 008-18-93

Ильшат

Частное лицо

На Авито с марта 2023

Подписаться на продавца



Об участке

Площадь: 15 сот.

Расстояние до центра города: 7 км

Расположение

Кировская обл., Вятскополянский р-н, д. Нижняя Тойма,
Центральная ул., 315

[Показать карту](#)

Описание

Продлю участок 15 сот в д. Нижняя Тойма, крайний участок по ул. Центральной, участок в собственности, цена договорная. Рядом есть родник. По всем вопросам звонить только на номер телефона.

№ 2881085099 - 21 февраля в 00:25 - 482 просмотра (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Объект-аналог №3