



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.
14.03.2024 г.

Выписка из отчета № 1403241485

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок: общая площадь: 500 кв.м, адрес:
Псковская обл., Пушкиногорский р-н, с/п Велейская волость, д.Васильевское, ул.Дачная, 175,
категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование:
для ведения личного подсобного хозяйства, кадастровый номер: 60:20:0200501:574.
Дата оценки: 14.03.2024 г.

Общая информация

Заказчик	♦ Мякишкова Юлия Николаевна
Правообладатель	♦ Ковылова Олеся Петровна
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	Псковская обл., Пушкиногорский р-н, с/п Велейская волость, д. Васильевское, ул. Дачная, 175
		общая площадь	500 кв.м
		категория земель	земли населенных пунктов
		разрешенное использование	для ведения личного подсобного хозяйства
		кадастровый номер	60:20:0200501:574
Дата оценки	◆	14.03.2024 г.	
Результаты оценки, полученные при использовании:	◆	– доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 49 325,00 руб. – затратного подхода: не применялся	
Согласование результатов	◆	Не требуется в связи с использованием только одного подхода к оценке	
Итоговая величина рыночной стоимости	◆	49 325,00 руб. (сорок девять тысяч триста двадцать пять рублей ноль копеек)	



объекта оценки на дату оценки	
----------------------------------	--

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 14.03.2024 г. составляет:

49 325,00 руб.

(сорок девять тысяч триста двадцать пять рублей ноль копеек).

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





Приложение. Расчетная таблица.

Земельный участок					
Описание объекта оценки	адрес: Псковская обл., Пушкиногорский р-н, с/п Велейская волость, д.Васильевское, ул.Дачная,175, общая площадь: 500 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, кадастровый номер: 60:20:0200501:574.				
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: 14.03.2024 г.	14.03.2024 г.	14.03.2024 г.	14.03.2024 г.	14.03.2024 г.
Ссылка на объявление:		https://www.avito.ru/pushkinskie_gory/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot_izhs_4162548115	https://pskov.cian.ru/sale/surburban/275739152/	https://pskov.cian.ru/sale/surburban/299310951/	https://www.avito.ru/pushkinskie_gory/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot_izhs_3652131206
Цена предложения, руб.:		50 000,00	150 000,00	65 000,00	70 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки					
Параметр: адрес	Псковская обл., Пушкиногорский р-н, с/п Велейская волость, д. Васильевское, ул.Дачная,175	Псковская обл., Пушкиногорский р-н, с/п Велейская волость, д.Васильевское, ул.Школьная	Псковская обл., Пушкиногорский р-н, с/п Велейская волость, Велейский с/с, Бабины	Псковская обл., Пушкиногорский р-н, с/п Велейская волость, д. Поляне	Псковская обл., Пушкиногорский р-н, с/п Велейская волость, д. Васильевское
Параметр: общая площадь, кв.м	500	500	1211	500	500
Параметр: категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Параметр: разрешенное использование	для ведения личного подсобного хозяйства	для ведения личного подсобного хозяйства	для ведения личного подсобного хозяйства	для ведения личного подсобного хозяйства	для ведения личного подсобного хозяйства
Корректировки					
Корректировка на уторговывание, %:		20,10	20,10	20,10	20,10
Цена после уторговывания, руб.:		39 950,00	119 850,00	51 935,00	55 930,00
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	500	500	1211	500	500
Цена за удельную единицу, руб.:		79,90	98,97	103,87	111,86
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:					98,65
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:					49 325,00
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:					49 325,00



Публичная кадастровая карта России на 13.03.2024

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

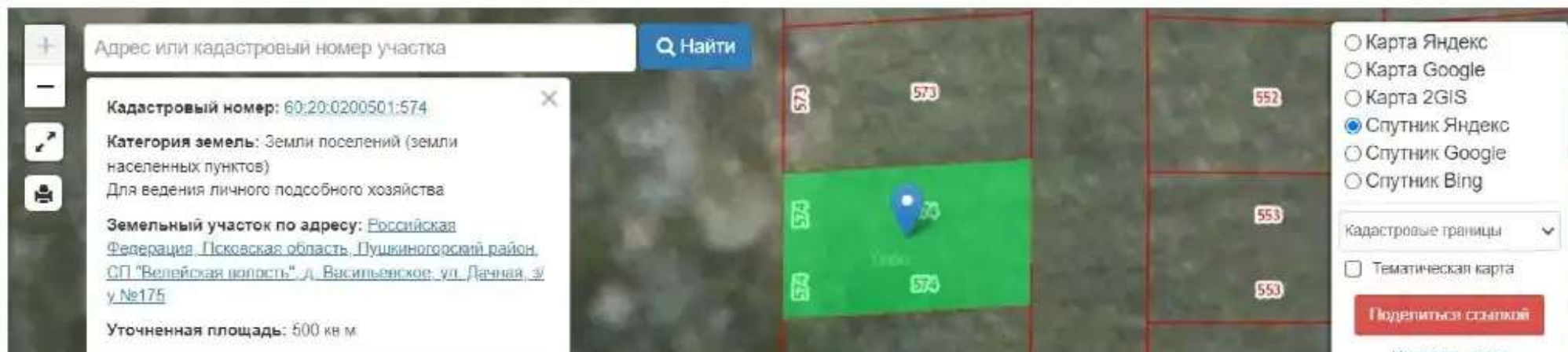


Фото №1. Общий вид участка со спутника на ПКК



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


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

25.12.2023г.

№ КУВИ-001/2023-289201576

На основании запроса от 22.12.2023, поступившего на рассмотрение 22.12.2023, сообщаем, что правообладателю Ковылова Олеся Петровна; дата рождения: 01.01.1977; Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 6121 № 253185 от 25.01.2022 выдан: УВД России по Рязанской области; СНИЛС: 094-482-383 99; адрес места жительства или места пребывания: 391111, Рязанская область, р-н. Рыбновский, г. Рыбное, ул. Транспортная, д. 1, кв. 1; предыдущие фамилия и/или имя, и/или отчество: Базанова Олеся Петровна; предыдущий(ие) документ(ы), удостоверяющий(ие) личность: „, в период с 01.01.2020 по 22.12.2023 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1	1.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	60:20:0200501:574
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Для ведения личного подсобного хозяйства
		Адрес:	Российская Федерация, Псковская область, Пушкиногорский район, СП "Велейская волость", д. Васильевское, ул. Дачная, з/у №175
		Площадь:	500 +/- 8
	1.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	13.07.2021
		номер государственной регистрации:	60:20:0200501:574-60/095/2021-3
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка, выдан 09.07.2021
		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:	62:13:0010105:1588
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код 2.1.1)
		Адрес:	391111, Российская Федерация, Рязанская область, Рыбновский муниципальный район, Рыбновские городское поселение, Рыбновский район, г. Рыбное, ул. Транспортная, участок №1
		Площадь:	1232 +/- 10

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
		инициалы, фамилия
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B357AACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024		



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. Мамедова/	 М.П. _____ /К.В. Шушопин/

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. Роспотребнадзор 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.): 001600У 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, заключенному договору на проведение оценки, и (или) третьим лицам.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщика является умышленный акт или иное решение арбитражного суда или третейской комиссии о возмещении ущерба третьему лицу третьим лицом (безответственно) оценщиком в результате нарушения требований федерального стандарта оценки стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент проведения оценки.

Выплатой/выплатами: является по договору на проведение оценки и/или 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 действует 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 «СберГУ» А.Р. Мамсолов	 Ю.В. Шухомин

Дата выдачи документа: 22 ноября 2021 г.

Полис страхования ответственности оценщика



avito.ru/pushkinskie_gory/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot_izhs_4162548115

Участок 5 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку



50 000 Р

10 000 Р за сотку
или предложите свою цену

8 988 490-39-76

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продает?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Вариант

Частное лицо

На Авито с февраля 2021

Эквивалент: -153 тран.ОД

9 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 5 сот.

Расстояние до центра города: 16 км

Расположение

Псковская обл., Пушкиногорский р-н, Вельская волость, д. Васильевское, Школьная ул.

Показать карту

Описание

Земельный участок, площадь 5 соток. Торг уместен

№4162548115 - вчера в 16:37 - 93 просмотра (+0 сегодня)

Пожаловаться

Объект-аналог №1

pskov.cian.ru/sale/suburban/275739152/

Объявлено 20 фот, 17:47 | 92 просмотра, 0 из сегодня

Только на Циан

Участок, 12,11 сот.

Псковская область, Пушкиногорский район, Вельская волость, Бабьин (Вельский сельсовет) деревня. На карте

В избранное | Сравнить | Добавить заметку | Пожаловаться



4 фото

Площадь участка
12,11 сот.

Статус участка
ЛПХ

Продается участок в д.Бабьин Пушкиногорского района. Назначение: земли населенных пунктов, для ведения личного подсобного хозяйства. Это означает, что на участке можно построить дом и его зарегистрировать.

Расстояние от большого села Велья 2,5 км., расстояние от трассы Санк-Петербург-Псков-Пустошка 5 км., от Пушкинских гор 27 км.

Типовое уютное место. Деревня жилая круглогодичная дорожная доступность.

Рядом в селе Велья расположены магазины, аптека, школа, мед пункт, детский садик!

Рядом 2 озера, лес с грибами и ягодами.

Один взрослый собственник. Все документы готовы.

Имеется 3 участка, расположенные рядом, можно объединить.

150 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 145 500

Цена за метр

12 386 €/сот

+7 911 690-79-80

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если хотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Этажи-Псков
Документы проверены

Эксперт
Елена Владимировна Певцова



Корейский имплант «под ключ»
от 15 900 р. Звоните!

ЕСТЬ ПРОТИВОПОКАЗАНИЯ? ПОСОВЕТУЙТЕСЬ С ВРАЧОМ

Циан. ипотека

Один запрос в 9 банках

10 минут на предварительное решение по ипотеке

Ставки от 6%

Объект-аналог №2

