



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.
10.03.2024 г.

Выписка из отчета № 1003240834

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок: общая площадь: 1250 кв.м,
адрес: Кировская обл., р-н Уржумский, д. Кизерь, категория земель:
земли населенных пунктов, разрешенное использование:
для ведения личного подсобного хозяйства, кадастровый номер: 43:35:480205:17.
Дата оценки: 10.03.2024 г.

Общая информация

Заказчик	♦ Мякишкова Юлия Николаевна
Правообладатель	♦ Казбекова Наталья Анатольевна
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

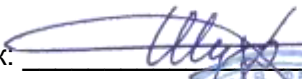
Объект оценки	♦	Наименование параметра	Значение параметра
		Земельный участок	
		адрес	Кировская обл., р-н Уржумский, д. Кизерь
		общая площадь	1250 кв.м
		категория земель	земли населенных пунктов
		разрешенное использование	для ведения личного подсобного хозяйства
		кадастровый номер	43:35:480205:17
Дата оценки	♦	10.03.2024 г.	
Результаты оценки, полученные при использовании:	♦	– доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 82 437,50 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 дату оценки	♦	82 437,50 руб. (восемьдесят две тысячи четыреста тридцать семь рублей пятьдесят копеек)	



Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 10.03.2024 г. составляет:

82 437,50 руб.

(восемьдесят две тысячи четыреста тридцать семь рублей пятьдесят копеек).

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





Приложение. Расчетная таблица.

Земельный участок					
Описание объекта оценки	адрес: Кировская обл., р-н Уржумский, д. Кизерь, общая площадь: 1250 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, кадастровый номер: 43:35:480205:17.				
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:10.03.2024	10.03.2024 г.	10.03.2024 г.	10.03.2024 г.	10.03.2024 г.
Ссылка на объявление:		https://www.avito.ru/urzhum/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_433093820	https://www.avito.ru/urzhum/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_3089443866	https://www.avito.ru/urzhum/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_3089779217	https://www.avito.ru/urzhum/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_izhs_3729120675
Цена предложения, руб.:		80 000,00	80 000,00	100 000,00	65 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки					
Параметр: адрес	Кировская обл., р-н Уржумский, д. Кизерь	Кировская обл., р-н Уржумский, г. Уржум	Кировская обл., р-н Уржумский, г. Уржум	Кировская обл., р-н Уржумский, д. Тербиловка, Зелёная ул.	Кировская обл., р-н Уржумский, г. Уржум
Параметр: общая площадь, кв.м	1250	1039	1000	1000	600
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 индивидуального жилищного строительства	для индивидуального жилищного строительства	для индивидуального жилищного строительства	для индивидуального жилищного строительства
Корректировки					
Корректировка на уторговывание, %:		20,10	20,10	20,10	20,10
Цена после уторговывания, руб.:		63 920,00	63 920,00	79 900,00	51 935,00
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	1250	1039	1000	1000	600
Цена за удельную единицу, руб.:		61,52	63,92	79,90	86,56
Параметры, корректируемые по каждому объекту-аналогу в %					
Корректировка на местоположение		-5,00	-5,00	0,00	-5,00
Корректировка на различие видов разрешенного использования		-6,00	-6,00	-6,00	-6,00
Итоговая корректировка в % на каждый аналог:		-11,00	-11,00	-6,00	-11,00
Цена за удельную единицу после процентной корректировки, руб.:		54,75	56,89	75,11	77,04
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:					65,95
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:					82 437,50



Публичная кадастровая карта России на 10.03.2024

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

Адрес или кадастровый номер участка

Кадастровый номер: 43:35:480205:17

Категория земель: Земли поселений (земли населенных пунктов)
личное подсобное хозяйство

Земельный участок по адресу: Кировская обл., р-н Уржумский, д. Кизерь

Декларированная площадь: 1 250 кв.м.

ознакомлен и согласен с условиями публичной оферты
 ознакомлен с политикой конфиденциальности и даю согласие на обработку персональных данных

[Детали отчета и юридическая информация](#)
[Ручной выбор вариантов](#)

Карта Яндекс
 Карта Google
 Карта 2GIS
 Спутник Яндекс
 Спутник Google
 Спутник Bing

Кадастровые границы

Тематическая карта

[Настроить карту](#)

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



Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	43:35:480205:17

Сведения об основных характеристиках объекта

Номер кадастрового квартала	43:35:480205
Дата присвоения кадастрового номера	29.09.1992
Ранее присвоенный государственный учетный номер	Кадастровый номер 43:35:480205:0017
Местоположение	Кировская обл, р-н Урюмский, д Кизьерь
Площадь, м ²	1250, Декларированная площадь
Категория земель, к которой отнесен земельный участок	Земли населенных пунктов
Кадастровая стоимость, руб	19302,26
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	Данные отсутствуют
Виды разрешенного использования	личное подсобное хозяйство
Статус записи об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Кадастровые номера расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости	Данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере	Данные отсутствуют
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	Казбекова Наталья Анатольевна



Лист 1 из 3

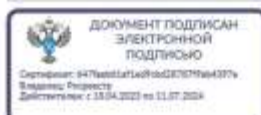
Данные актуальны на 28.11.2023

Сведения из ЕГРН

Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	43:35:480205:17

Сведения о зарегистрированных правах

Сведения о правах	<p>Правообладатель (правообладатели): Тюрикова Наталья Анатольевна, 15.12.1988, Российская Федерация, СНИЛС 116-468-712 69, Паспорт гражданина Российской Федерации 92 13 613451 выдан 19.12.2013 Отделением в Центральном районе отдела УФМС России по Республике Татарстан в г. Набережные Челны</p> <p>Вид, номер и дата государственной регистрации права: Собственность, 43-43/011-43/011/122/2016-3231/1, 09.12.2016</p> <p>Документы-основания: Договор дарения 02.12.2016</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> <p>Правообладатель (правообладатели): Кирьянов Анатолий Станиславович, 21.08.1954</p> <p>Вид, номер и дата государственной регистрации права: Собственность, 43-01/16-403/2004-374, 14.12.2004</p> <p>Документы-основания: Данные отсутствуют</p> <p>Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права: 09.12.2016, 43-43/011-43/011/122/2016-3231/2</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>
-------------------	--



Лист 2 из 3

Данные актуальны на 28.11.2023

Сведения из ЕГРН



Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	43:35:480205:17
Сведения о правах	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя. Данные отсутствуют
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Не зарегистрировано

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 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.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
 М.П. _____ /А.Р. Мамедова/	 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 Вячеславич
Адрес: 454006, г. Челябинск, ул. Заводная, д. 49
Телефон: 7312 38 064900
Выдан: Оренбург УИФРС. Рослав по Челябинской области в Центральном р-не г. Челябинска, дата выдачи: 07.06.2021 г. код подразделения: 2401058

Декларация профессиональной деятельности № 743100108174
Дата выдачи: 30.04.2020 г.
Выдан (подп.): ОУИРОУ ВО «СБЭЛГУ»

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 причинения ущерба имуществу, документальному 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 правовой организацией факт причинения ущерба третьему лицу арбитражом (арбитражем) 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: заявками по договору на основании вклада вклада третьих лиц, которым причинен ущерб. Страхователь при осуществлении выплаты несет ответственность.

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

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
 М.П. ОУИРОУ ВО «СБЭЛГУ» А.Р. Мамсолов	 Ю.В. Шухомин

Дата выдачи документа: 22 ноября 2021 г.

Полис страхования ответственности оценщика

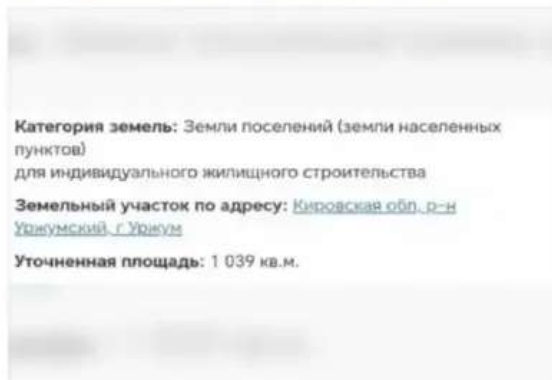


avito.ru/urzhum/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_433093820

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселеный (ИЖС)

Участок 10 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнивать Добавить заметку



Категория земель: Земли поселений (земли населенных пунктов) для индивидуального жилищного строительства

Земельный участок по адресу: Кировская обл., р-н Уржумский, г. Уржум

Уточненная площадь: 1 039 кв.м.

Об участке

Площадь: 10 сот.

Расположение

Кировская обл., Уржумский р-н, Уржум, ул. Яранский тракт [Показать карту](#)

Описание

Земельные участки по 10 соток под ИЖС

№433093820 · 8 марта в 12:51 · 2254 просмотра (+5 сегодня) [Пожаловаться](#)

80 000 Р

8 000 Р за сотку или предложите свою цену

8 912 820-81-03

[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Людмила

Частное лицо
На Авито с мая 2014

2 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Объект-аналог №1

avito.ru/urzhum/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_3089443866

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселеный (ИЖС)

Участок 10 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнивать Добавить заметку



Об участке

Площадь: 10 сот.

Расположение

Кировская обл., Уржумский р-н, Уржум [Показать карту](#)

Описание

Продам земельный участок 10 соток, г. Уржум.

№3089443866 · 24 февраля в 17:27 · 429 просмотров (+6 сегодня) [Пожаловаться](#)

80 000 Р

8 000 Р за сотку или предложите свою цену

8 912 730-57-62

[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Виталий Шерстнев

Частное лицо
На Авито с февраля 2023

[Подписаться на продавца](#)

Объект-аналог №2



avito.ru/urzhum/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_3089779217

Главная > Недвижимость > Земельный участок > Купить > Поделенный (ИЖС)

Участок 10 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



100 000 Р

10 000 Р за сотку
или предложите свою цену

8 912 821-62-54

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продать? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Людмила Кузнецова

Частное лицо
На Авито с января 2017



Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 10 сот.

Расстояние до центра города: 4 км

Расположение

Кировская обл., Уржумский р-н, д. Терёбиловка, Зелёная ул. [Показать карту](#)

Описание

Продам земельный участок

№ 3089779217 15 февраля в 14:50 515 просмотров (+2 сегодня)

Пожаловаться

Объект-аналог №3

avito.ru/urzhum/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_izhs_3729120675

Участок 6 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



65 000 Р

10 833 Р за сотку
или предложите свою цену

8 912 820-87-61

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продать? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Maxim Petrovich

Частное лицо
На Авито с августа 2020



3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 6 сот.

Расположение

Кировская обл., Уржумский р-н, Уржум [Показать карту](#)

Описание

Продам земельный участок (6 соток) под строительство. Участок находится в районе ДОКа.

№ 3729120675 21 февраля в 12:46 94 просмотра (+4 сегодня)

Пожаловаться

Объект-аналог №4