



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.
12.03.2024 г.

Выписка из отчета № 1203241184

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок: общая площадь: 629 кв.м,
адрес: Республика Марий Эл, р-н Советский, д. Кордемучаш, ул. Кордемучаш,
категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование:
для ведения личного подсобного хозяйства, кадастровый номер: 12:08:0620101:91.
Дата оценки: 12.03.2024 г.

Общая информация

Заказчик	♦ Мякишкова Юлия Николаевна
Правообладатель	♦ Абдуллаева Любовь Валерьевна
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	Республика Марий Эл, р-н Советский, д. Кордемучаш, ул. Кордемучаш
		общая площадь	629 кв.м
		категория земель	земли населенных пунктов
		разрешенное использование	для ведения личного подсобного хозяйства
		кадастровый номер	12:08:0620101:91
Дата оценки	◆	12.03.2024 г.	
Результаты оценки, полученные при использовании:	◆	– доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 315 374,31 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	◆	315 374,31 руб. (триста пятнадцать тысяч триста семьдесят четыре рубля тридцать одна копейка)	



дату оценки	
-------------	--

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 12.03.2024 г. составляет:

315 374,31 руб.

(триста пятнадцать тысяч триста семьдесят четыре рубля тридцать одна копейка).

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





Приложение. Расчетная таблица.

Земельный участок					
Описание объекта оценки	адрес: Республика Марий Эл, р-н Советский, д. Кордемучаш, ул. Кордемучаш, общая площадь: 629 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, кадастровый номер: 12:08:0620101:91.				
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: 12.03.2024 г.	12.03.2024 г.	12.03.2024 г.	12.03.2024 г.	12.03.2024 г.
Ссылка на объявление:	https://www.avito.ru/mariy_el_sovetskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot._izhs_3476127289	https://www.avito.ru/mariy_el_sovetskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot._izhs_3637890862	https://www.avito.ru/mariy_el_sovetskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot._izhs_3543271760	https://joshkar-ola.domclick.ru/card/sale_lot_1756335828	
Цена предложения, руб.:		700 000,00	750 000,00	850 000,00	800 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки					
Параметр: адрес	Республика Марий Эл, р-н Советский, д. Кордемучаш, ул. Кордемучаш	Республика Марий Эл, Советский р-н, пгт Советский, ул. Строителей	Республика Марий Эл, Советский р-н, Кужмаринское с/п, д. Большой Шургумал	Республика Марий Эл, Советский р-н, Кужмаринское с/п, д. Большой Шургумал	Республика Марий Эл, Советский р-н, пгт Советский, ул. Ломоносова, 14
Параметр: общая площадь, кв.м	629	1200	1100	1200	1000
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.:		559 300,00	599 250,00	679 150,00	639 200,00
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	629	1200	1100	1200	1000
Цена за удельную единицу, руб.:		466,08	544,77	565,96	639,20
Параметры, корректируемые по каждому объекту-аналогу в %					
Корректировка на местоположение		-5,00	-2,00	-2,00	-5,00
Корректировка на различие видов разрешенного использования		-6,00	-6,00	-6,00	-6,00
Итоговая корректировка в % на каждый аналог:		-11,00	-8,00	-8,00	-11,00
Цена за удельную единицу после процентной корректировки, руб.:		414,81	501,19	520,68	568,89
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:					501,39
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:					315 374,31



Публичная кадастровая карта России на 12.03.2024

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

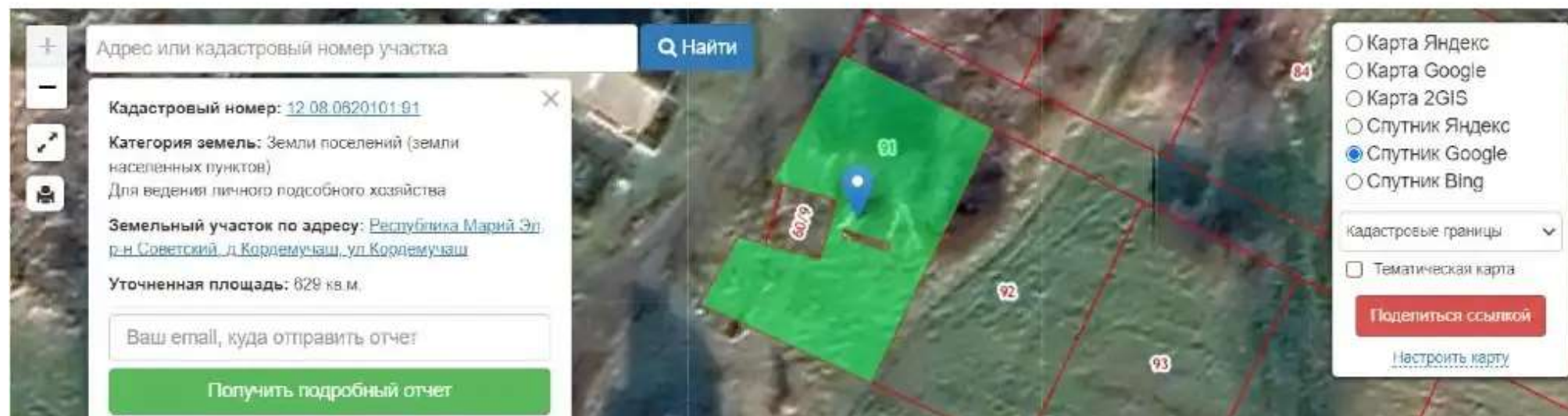


Фото №1. Общий вид участка со спутника на публичной кадастровой карте



Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	12:08:0620101:91

Сведения об основных характеристиках объекта

Номер кадастрового квартала	12:08:0620101
Дата присвоения кадастрового номера	31.10.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер	Данные отсутствуют
Местоположение	Республика Марий Эл, р-н Советский, д Кордемучаш, ул Кордемучаш
Площадь, м ²	629, Уточненная площадь, погрешность 18,0
Категория земель, к которой отнесен земельный участок	Земли населенных пунктов
Кадастровая стоимость, руб	24637,93
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	Данные отсутствуют
Виды разрешенного использования	Для ведения личного подсобного хозяйства
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	Телиманов Андрей Евгеньевич
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	Абдуллаева Любовь Валерьевна



Лист 1 из 4

Данные актуальны на 15.09.2023

Сведения из ЕГРН

Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	12:08:0620101:91

Сведения о зарегистрированных правах

Сведения о правах	<p>Правообладатель (правообладатели): Абдуллаева Любовь Валерьевна, 24.03.1985, Российская Федерация, СНИЛС 122-447-611 31, Паспорт гражданина Российской Федерации 41 18 905292 выдан 25.04.2018 ГУ МВД России по г. Санкт-Петербургу и Ленинградской области Вид, номер и дата государственной регистрации права: Собственность, 12-12/007-12/007/002/2015-553/2, 29.01.2015 Документы-основания: Договор купли-продажи земельного участка 20.01.2015 Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права: Право на недвижимость действующее Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: Данные отсутствуют Заявленные в судебном порядке права требования: Данные отсутствуют Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: Данные отсутствуют Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: Данные отсутствуют</p>
	<p>Правообладатель (правообладатели): Полнин Константин Викторович, 06.12.1976 Вид, номер и дата государственной регистрации права: Собственность, 12-12-07/061/2014-410, 17.11.2014 Документы-основания: Данные отсутствуют Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права: 29.01.2015, 12-12/007-12/007/002/2015-553/1 Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: Данные отсутствуют Заявленные в судебном порядке права требования: Данные отсутствуют Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: Данные отсутствуют</p>



Лист 2 из 4

Данные актуальны на 15.09.2023

Сведения из ЕГРН



Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	12:08:0620101:91
Сведения о правах	Данные отсутствуют. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя; Данные отсутствуют
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	<p>Вид: Ипотека Дата государственной регистрации: 04.03.2015 Номер государственной регистрации: 12-12/007-12/007/002/2015-2583/1 Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 04.03.2015 срок: с 04.03.2015 не позднее 30.08.2015 Данные отсутствуют Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Потребительские общества "Кредитный потребительский кооператив граждан "Социальный прогресс", ИНН 1215102967, ОГРН 1051200074496 Основание государственной регистрации: Договор о залоге земельного участка выдан 20.02.2015 Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: Данные отсутствуют</p> <p>Вид: Ипотека в силу закона Дата государственной регистрации: 29.01.2015 Номер государственной регистрации: 12-12/007-12/007/002/2015-554/1 Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 29.01.2015 по 30.07.2015 срок с 29.01.2015 по 30.07.2015 Данные отсутствуют Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Потребительские общества "Кредитный потребительский кооператив граждан "Социальный прогресс", ИНН 1215102967, ОГРН 1051200074496 Основание государственной регистрации: Договор купли-продажи земельного участка выдан 20.01.2015, Договор целевого займа 1901/2015</p>



Лист 3 из 4

Данные актуальны на 15.09.2023

Сведения из ЕГРН

Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	12:08:0620101:91
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	выдан 19.01.2015 Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: Данные отсутствуют

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



Лист 4 из 4

Данные актуальны на 15.09.2023

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>_____ /А.Р. Мамедова/ М.П.</p>	<p>СТРАХОВАТЕЛЬ:</p>  <p>_____ /К.В. Шушопцев/ 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 Вячеславович
Адрес: 454006, г. Челябинск, ул. Заводная, д. 49
Телефон: 7312 38 064900
Выдан: Челябинск 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 случайное событие, повлекшее возникновение ущерба или причинной страховым фактом признания ущерба виновному лицу третьим лицом добросовестно (бездефектно) оценщика в результате нарушения требований федерального стандарта оценки стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент признания ущерба.

Выплата производится: заочным по договору на основании вклада вклада третьим лицам, 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 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.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	СТРАХОВАТЕЛЬ:

М.П. Оценщик / А.Р. Мясоедов / Ю.В. Шухомин
Дата выдачи документа: 22 ноября 2021 г.

Полис страхования ответственности оценщика