



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.  
13.04.2023 г.

## Выписка из отчета № 1304230937

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок: общая площадь: 333 кв.м,  
адрес: Астраханская обл., Икрянинский р-н, с Бахтемир, ул. Матросова, 89,  
категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилой застройки,  
кадастровый номер: 30:04:060101:9732.

### Сведения об оценщике

ФИО	Шуховцев Кирилл Вячеславович
Номер контактного телефона	88005501092
Почтовый адрес	454014, г. Челябинск, ул. Ворошилова, дом 35, офис 3-1
Адрес электронной почты	expertall@mail.ru
Информация о членстве в СРО	Ассоциация «МСО»
Сведения о квалификационных аттестатах оценщика	По направлению "Оценка недвижимости", №034548-1 от 11.11.2022г. По направлению "Оценка движимого имущества", №034549-2 от 11.11.2022г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис №221900-035-000022 от 25.11.2022г., срок действия полиса: 01.12.2022 - 30.11.2023гг.

### Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Организационно-правовая форма	общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью "Центр Судебной Экспертизы"
ОГРН, дата присвоения ОГРН	1117447014354, 22.09.2011г.
Место нахождения	454048, Челябинская обл, Челябинск г, Яблочкина ул, дом № 3, помещение 1, кабинет 2
Сведения о страховании ответственности	Полис №221900-035-000017, выданный ПАО "САК "ЭНЕРГОГАРАНТ" 06.09.2022г., срок действия полиса: 29.09.2022 - 28.09.2023гг.

### Сведения о заказчике и правообладателе объекта оценки

Заказчик	Шелестов Дмитрий Юрьевич
Правообладатель	Матвиенко Яна Владимировна

### Основные параметры объекта оценки

Наименование параметра	Значение параметра
<b>Земельный участок</b>	
адрес	Астраханская обл., Икрянинский р-н, с Бахтемир, ул. Матросова, 89
общая площадь	333 кв.м
категория земель	земли населенных пунктов
разрешенное использование	для жилой застройки
кадастровый номер	30:04:060101:9732

### Особенности проведения осмотра

Осмотр не производился, фотоматериалы предоставлены заказчиком.

### Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

- доходным подходом, руб.: 0,00
- сравнительным подходом, руб.: 70 975,62 руб.
- затратным подходом, руб.: 0,00

### Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость объекта оценки, руб.: **70 975,62 руб.**

Результатом оценки является величина рыночной стоимости объекта оценки, определенная по состоянию на 13.04.2023 г. в размере:

**70 975,62 руб. (семьдесят тысяч девятьсот семьдесят пять рублей шестьдесят две копейки).**

Оценщик: \_\_\_\_\_ Шуховцев Кирилл Вячеславович



Земельный участок				
Описание объекта оценки	Земельный участок: адрес: Астраханская обл., Икрянинский р-н, с Бахтемир, ул. Матросова, 89, общая площадь: 333 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилой застройки, кадастровый номер: 30:04:060101:9732.			
Параметры и корректировки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Информация о предложениях объектов-аналогов				
Дата предложения	Дата оценки: 13.04.2023 г.	13.04.2023 г.	13.04.2023 г.	13.04.2023 г.
Ссылка на объявление:		<a href="https://astraxan.domclick.ru/card/sale___1ot__1720595533">https://astraxan.domclick.ru/card/sale___1ot__1720595533</a>	<a href="https://astrahan.cian.ru/sale/suburban/204566803/">https://astrahan.cian.ru/sale/suburban/204566803/</a>	<a href="https://astrahan.cian.ru/sale/suburban/256417890/">https://astrahan.cian.ru/sale/suburban/256417890/</a>
Цена предложения, руб.:		200 000,00	100 000,00	200 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
Параметр: адрес	Астраханская обл., Икрянинский р-н, с Бахтемир, ул. Матросова, 89	Астраханская обл., р-н Икрянинский, с Бахтемир, Олимпийская ул.	Астраханская обл., р-н Икрянинский, с Бахтемир	Астраханская обл., Икрянинский р-н, с Бахтемир, Олимпийская ул., 11
Параметр: общая площадь, кв.м	333	849	401	800
Параметр: категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Параметр: разрешенное использование	для жилой застройки	для жилой застройки	для жилой застройки	для жилой застройки
Корректировки				
Корректировка на уторговывание, %:		13,00	13,00	13,00
Цена после уторговывания, руб.:		174 000,00	87 000,00	174 000,00
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	333	849	401	800
Цена за удельную единицу, руб.:		<b>204,95</b>	<b>216,96</b>	<b>217,50</b>
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:				<b>213,14</b>
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:				<b>70 975,62</b>
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:				<b>70 975,62</b>



**Фото №1.** Общий вид участка



Свидетельство о государственной регистрации права

**ПОЛИС N 221900-035-000017  
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 30101810100000000964  
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 221900-035-000017 от «06» сентября 2022 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

Настоящий Полис действует с «29» сентября 2022 г. по «28» сентября 2023 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 221900-035-000017 от «06» сентября 2022 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

<b>СТРАХОВЩИК:</b>	<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>
 /Р.Р. Валеев/	 /А.В. Анапенко/

Дата выдачи полиса: «06» сентября 2022 г.



Диплом оценщика

**ПОЛИС N 221900-035-000022  
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

Страхователь: Шуховцев Кирилл Вячеславович  
Адрес: 454000, г. Челябинск, ул. Западная, д. 49  
Паспорт: 7512 № 064690  
Выдан: Отделом УОМС России по Челябинской области в Центральном р-не г. Челябинска, дата выдачи: 07.06.2012 г., код подразделения: 740-058

Диплом о профессиональной переподготовке № 743100168174  
Дата выдачи: 30.04.2020 г.  
Выдан (кем): ФГБОУ ВО «ЧелГУ»

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключающему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщиков является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба заказчику или третьим лицам действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

Выгодоприобретатели: заказчик по договору на проведение оценки и/или третья лица, которым причинен ущерб. Страхователем при осуществлении последним оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	5 000 000,00	Страховой тариф, %	0,08	Страховая премия, руб.	4 000,00
-----------------------	--------------	--------------------	------	------------------------	----------

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 221900-035-000022 от 25.11.2022 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

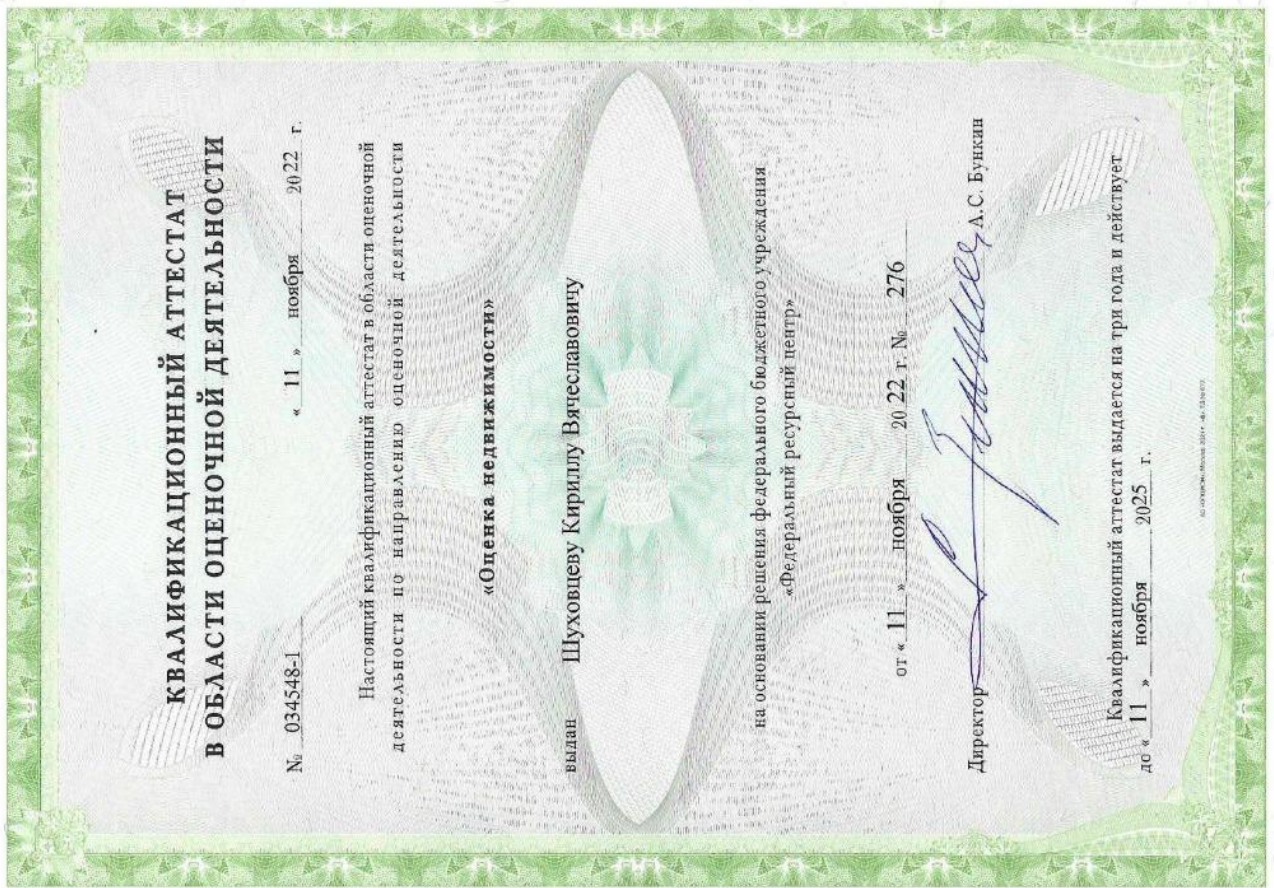
Настоящий Полис действует с «01» декабря 2022г. по «30» ноября 2023г.  
Настоящий Полис страхования вступает в силу в 00 часов дня, следующего за днем поступления страховой премии в полном размере на расчетный счет Страховщика.

Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:  
Договор N 221900-035-000022 от 25.11.2022 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
	
М.П.	М.П.
/А.Р. Мамелова/	/К.В. Шуховцев/

Дата выдачи полиса: 25.11.2022 г.

Полис страхования ответственности оценщика



Квалификационный аттестат "Оценка недвижимости"



Квалификационный аттестат "Оценка движимого имущества"






Свидетельство СРО оценщика

astraxan.domclick.ru/card/sale\_lot\_1720595533

**Домклик** Купить Снять Новостройки Ипотека Услуги Журнал Ресурсы



Продается участок, 8.5 сот., ИЖС  
**200 000 Р**  
 23 529 Р/сот. Без комиссии

**НЗ** Надежда Зотова  
 19 объектов  
 На Домклик 4 года 3 мес.

Звоните продавцу, СМС и сообщения в мессенджерах не будут доставлены

+7 (909) 326-45-79

Поделиться Избранное

**8.5 сот.** Площадь  
**ИЖС** Тип участка

Астраханская область, Икрянинский, село Бахтемир, Олимпийская улица

Обновлено 6 апреля

**Ипотека Сбербанка от 11.2%**  
 Рассчитайте свою ипотеку

**Описание**

Продам земельный участок 849 кв.м. для индивидуального жилищного строительства в центре с. Бахтемир, на ул. Олимпийская.

Участок отмежеван, границы участка определены. Земельный участок в собственности. Собственник один. Документы для продажи в порядке. Рядом с участком жилые дома, можно подвести коммуникации. Удобные подъездные пути.

Готовы рассмотреть все варианты продажи. Звоните в любое удобное для Вас время!

Объект-аналог №1

astrahan.cian.ru/sale/suburban/204566803/

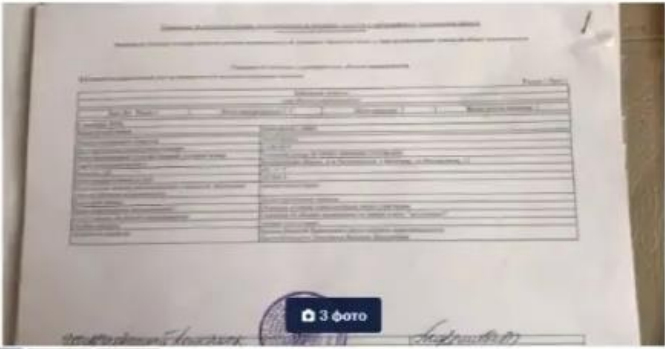
**ЦИАН** Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека Сервисы ПРОГРЕСС

Недвижимость в Астрахани > Продажа > Продажа земельных участков в Астраханской области > Икрянинский район

23 мар, 23:50 267 просмотров, 1 за сегодня

**Участок, 4 сот.**  
 Астраханская область, Икрянинский район, Бахтемир село На карте

В избранное Показывать



3 фото

**4.0 сот.** Площадь  
**Индивидуальное жилищное строительство** Статус земли

Земельный участок 401 кв.м. +/- 7 кв.м. Собственник Полный пакет документов. Цена 100000 . Торг!

**100 000 Р**  
 25 000 Р/сот.  
 Следить за изменениями цены

+7 988 060-58-26

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните в рабочее время, показываем срочный номер

Помните, звоните, что мыслить эти объявления отныне после звонка

Написать

**ЦИАН.ипотека**  
 Один запрос в 10 Банков  
 10 минут на предварительное решение и  
 Ставки от 4,7%

**Собственник**  
 ID 25043778

Изменен стоимости участка  
 Юридические земельные участки недвижимости

Объект-аналог №2

astrahan.cian.ru/sale/suburban/256417890/

**ЦИАН** Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека Сервисы ПРОГРЕСС


Недвижимость в Астрахани > Продажа > Продажа земельных участков в Астраханской области > Икрянинский район > с. Бахтемир > Олимпийская улица

1 сен, 17:19 50 просмотров, 0 за сегодня

### Участок, 8 сот.

Астраханская область, Икрянинский район, Бахтемир село, Олимпийская ул., 11 На карте

В избранное Поделиться Пожаловаться



2 фото

**8,0 сот.** **Индивидуальное жилищное строительство**  
Площадь Статус земли

Срочно продаётся участок для постройки дома 8 соток, в селе Бахтемир Икрянинского района, рядом с участком проходит газ, электричество, водопровод, трасса, школа и садик рядом.

**200 000 Р**  
25 000 Р/сот.  
Следить за изменением цены  
**+7 960 854-75-69**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление отсюда после звонка  
Написать

**ЦИАН.ипотека**  
Один запрос в 10 банков  
10 минут на предварительное решение по  
Ставки от 4,7%

**Собственник**  
ID 72777363

**ЖК «Атмосфера»**  
Квартира в рассрочку  
взноса от застройщика  
+7 (851) 299-08-9

Рекомендатель и застройщик ООО «Прогресс», ОГРН 4140305, Астраханская область, город Астрахань, ул. Гудина Александра р.б. Ипотека от застройщика без комиссии 2 млн руб. на транш до 11.03.2024  
Перейти на сайт

Объект-аналог №3