



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.  
01.02.2024 г.

## Выписка из отчета №0102240043

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок: адрес: Курская область, муниципальный район Фатежский, сельское поселение Глебовский сельсовет, деревня Шалимовка, земельный участок 8/1, общая площадь: 2100 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, кадастровый номер: 46:25:071001:19.

Дата оценки: 01.02.2024 г.

### Общая информация

Заказчик	◆ Кудашева Елизавета Владимировна
Правообладатель	◆ Поляков Алексей Владимирович
Особенности проведения осмотра	◆ Осмотр не производился, фотоматериалы предоставлены заказчиком.
Исполнитель	◆ ООО «Центр Судебной Экспертизы» <ul style="list-style-type: none"><li>• ОГРН 1117447014354, ИНН 7447197991</li><li>• Адрес регистрации: 454048, г. Челябинск, ул. Яблочкина, д. 3, пом. 1, каб. 2</li><li>• Адрес для корреспонденции: 454014, г. Челябинск, ул. Ворошилова, д. 35, оф. 3-1</li><li>• 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.</li><li>• 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).</li><li>• ООО «Центр Судебной Экспертизы» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.</li><li>• Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящей выписке из отчета об оценке.</li></ul>
Оценщик	◆ Шуховцев Кирилл Вячеславович <ul style="list-style-type: none"><li>• 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.</li><li>• 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.</li></ul>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Высшее техническое образование, окончил Челябинскую государственную агроинженерную академию, квалификация – инженер.</li> <li>• Высшее юридическое, окончил Южно-Уральский государственный университет, квалификация – бакалавр.</li> <li>• Диплом о профессиональной переподготовке 743100168174 от 30.04.2020 г., выдан ФГБОУ ВО "Челябинский государственный университет" 08.10.2020 г.</li> <li>• Стаж работы в оценочной деятельности 7 лет.</li> <li>• Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» № 034549-2 сроком действия с 11.11.2022 по 11.11.2025 г.</li> <li>• Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 034548-1 сроком действия с 11.11.2022 по 11.11.2025 г.</li> <li>• Диплом о профессиональной переподготовке по направлению «Судебная оценочная экспертиза», выдан ЧОУ ДПО "Открытая академия профессионального образования", 2023 год, эксперт-оценщик.</li> <li>• Сертификат соответствия судебного эксперта » НИИ СЭИС № РОСС RU.32147.04БРЕ0.01.21969 по направлению «Судебная оценочная экспертиза».</li> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> <li>• Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящей выписке из отчета об оценке.</li> </ul>
--	--

### Основные факты и выводы

<b>Объект оценки</b>	◆	<b>Наименование параметра</b>	<b>Значение параметра</b>
		<b>Земельный участок</b>	
		адрес	Курская область, муниципальный район Фатежский, сельское поселение Глебовский сельсовет, деревня Шалимовка, земельный участок 8/1
		общая площадь	2100 кв.м
		категория земель	земли населенных пунктов
		разрешенное использование	для ведения личного подсобного хозяйства
		кадастровый номер	46:25:071001:19
<b>Дата оценки</b>	◆	01.02.2024 г.	
<b>Результаты оценки, полученные при использовании:</b>	◆	– доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 293 727,00 руб. – затратного подхода: не применялся	
<b>Согласование результатов</b>	◆	Не требуется в связи с использованием только одного подхода к оценке	
<b>Итоговая величина</b>	◆	<b>293 727,00 руб. (двести девяносто три тысячи семьсот</b>	

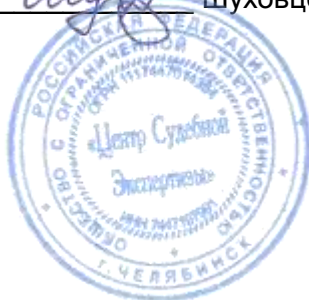


рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки	двадцать семь рублей ноль копеек)
--	-----------------------------------

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 01.02.2024 г. составляет:

**293 727,00 руб.**  
**(двести девяносто три тысячи семьсот двадцать семь рублей ноль копеек)**

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





## Приложение. Расчетная таблица.

Земельный участок				
<b>Описание объекта оценки</b>	Земельный участок: адрес: Курская область, муниципальный район Фатежский, сельское поселение Глебовский сельсовет, деревня Шалимовка, земельный участок 8/1, общая площадь: 2100 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, кадастровый номер: 46:25:071001:19.			
<b>Параметры и корректировки</b>	<b>Объект оценки</b>	<b>Объект аналог №1</b>	<b>Объект аналог №2</b>	<b>Объект аналог №3</b>
Информация о предложениях объектов-аналогов				
<b>Дата предложения</b>	Дата оценки: 01.02.2024 г.	13.01.2024 г.	20.01.2024 г.	20.01.2024 г.
<b>Ссылка на объявление:</b>		<a href="https://www.avito.ru/fatezh/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_3526034315">https://www.avito.ru/fatezh/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_3526034315</a>	<a href="https://www.avito.ru/fatezh/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_1180283521">https://www.avito.ru/fatezh/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_1180283521</a>	<a href="https://www.avito.ru/fatezh/zemelnye_uchastki/uchastok_17_sot_izhs_2162633350">https://www.avito.ru/fatezh/zemelnye_uchastki/uchastok_17_sot_izhs_2162633350</a>
<b>Цена предложения, руб.:</b>		20 000,00	300 000,00	400 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
<b>Параметр: адрес</b>	Курская область, муниципальный район Фатежский, сельское поселение Глебовский сельсовет, деревня Шалимовка, земельный участок 8/1	Курская обл., Фатежский р-н, муниципальное образование Фатеж, Фатеж, ул. Надежды	Курская обл., Фатежский р-н, муниципальное образование Фатеж, Фатеж, ул. Мира, 25	Курская обл., Фатежский р-н, Фатеж, Светлая ул., 16
<b>Параметр: общая площадь, кв.м</b>	2100	1500	1500	1500
<b>Параметр: категория земель</b>	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
<b>Параметр: разрешенное использование</b>	для ведения личного подсобного хозяйства	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировки				
<b>Корректировка на уторговывание, %:</b>		6,00	6,00	6,00
<b>Цена после уторговывания, руб.:</b>		18 800,00	282 000,00	376 000,00
<b>Удельные единицы</b>	2100	1500	1500	1500



по параметру общая площадь, кв.м			
Цена за удельную единицу, руб.:	12,53	188,00	250,67
<b>Параметры, корректируемые по каждому объекту-аналогу в %</b>			
Корректировка на местоположение	0,00	0,00	0,00
корректировка на общую площадь	-7,00	-7,00	-7,00
Корректировка на категорию земель	0,00	0,00	0,00
Итоговая корректировка в % на каждый аналог:	-7,00	-7,00	-7,00
Цена за удельную единицу после процентной корректировки, руб.:	11,65	174,84	233,12
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:			139,87
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:			293 727,00



Выписка из отчета №0102240043. Фототаблица



**Фото №1.**



Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	46:25:071001:19
<b>Сведения об основных характеристиках объекта</b>	
Номер кадастрового квартала	46:25:071001
Дата присвоения кадастрового номера	23.05.2003
Ранее присвоенный государственный учетный номер	КУО 46:25:07:
Местоположение	Курская область, муниципальный район Фатежский, сельское поселение Глебовской сельсовет, деревня Шалимовка, земельный участок 8/1
Площадь, м²	2100, Декларированная площадь
Категория земель, к которой отнесен земельный участок	Земли населенных пунктов
Кадастровая стоимость, руб	213326,6
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, 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	Поляков Алексей Владимирович



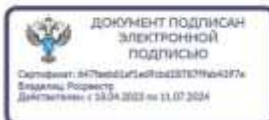


Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	46:25:071001:19

## Сведения о зарегистрированных правах

Сведения о правах	<p>Правообладатель (правообладатели): Поляков Алексей Владимирович, 07.07.1974, Российская Федерация, СНИЛС 035-664-799 88, Паспорт гражданина Российской Федерации 38 19 254456 выдан 03.10.2019 УМВД России по Курской области</p> <p>Вид, номер и дата государственной регистрации права: Собственность, 46:25:071001:19-46/033/2022-1, 25.05.2022</p> <p>Документы-основания: Выписка из похозяйственной книги о наличии у гражданина права на земельный участок: 17.05.2022</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>
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







**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><b>СТРАХОВЩИК:</b></p>  <p>М.П. _____ /А.Р. Мамедова/</p>	<p><b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b></p>  <p>М.П. _____ /К.В. Шушопин/</p>
---	---

Дата: 29.09.2023 г. Полис «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 36 06400  
Выдано: Оренбург УИФРС, Рослав по Челябинской области в Центральном р-не г. Челябинска, дата выдачи: 07.06.2023 г., код подразделения: 2401058

Лицом в профессиональной деятельности № 743100108174  
Дата выдачи: 30.04.2020 г.  
Выдан (подп.): ОУБРОУ ВО «СберУ»

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются приобретенные по договору, связанные с риском ответственности оценщика по обязательству, возникающие вследствие заключения договора купли-продажи, заключенному договору на проведение оценки, и (или) третьим лицам.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщика является ущемленная актуальность и/или/или в силу решения арбитражного суда или правовой страховщиком факт признания ущерба третьему лицу действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент признания ущерба.

Выплата производится: заново по договору на протяжении периода вклада третьи лица, которым признан ущерб. Страхование при осуществлении оказания оценочной деятельности.

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

Период и сроки уплаты страховой премии клиндромного, в течение 3 банковских дней с момента подписания договора.  
Формы уплаты страховой премии путем перечисления денежных средств на р/счет.

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора N 211906-035-000025 от 22.11.2023 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

Настоящий Полис действует с 01 декабря 2023г. 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 Страховщика.

Настоящий чистый настоящий Полис вступает в силу:  
Договор N 211906-035-000025 от 22.11.2023 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
 М.П. [Подпись] /А.Р. Мамсолов/	 №В. Шухомин/

Дата выдачи документа: 22 ноября 2023 г.

Полис страхования ответственности оценщика



### Участок 15 сот. (ИЖС)

[Добавить в избранное](#) [Сравнить](#) [Добавить заметку](#)



#### Об участке

Площадь: 15 сот.

#### Расположение

Курский обл., Фатежский р-н, муниципальное образование: Фатеж, Фатеж, ул. Надежды

[Показать карту](#)

#### Описание

Участок под ИЖС по улице Надежды, 39, отличное место для строительства частного дома, живописное место, плодородная земля, рядом жилые дома, все коммуникации рядом. В пешей доступности центр города, имеется асфальтированная дорога.

№ 8029154216 - 13 сотки в 25.56 - 18 пр. шоссе (10 соток)

[Показать фото](#)

200 000 Р

13 333 Р за сотку  
[или посмотреть свою цену](#)

8 915 510-72-62

[Написать сообщение](#)

#### Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Есть продавец?](#)

[Торг участком?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Искон

Частное лицо

На Авито с марта 2023

[Забронировать просмотр](#)

[Подписаться на продавца](#)

Объект-аналог №1

### Участок 15 сот. (ИЖС)

[Добавить в избранное](#) [Сравнить](#) [Добавить заметку](#)



#### Об участке

Площадь: 15 сот.

#### Расположение

Курский обл., Фатежский р-н, муниципальное образование: Фатеж, Фатеж, ул. Мира, 25

[Показать карту](#)

#### Описание

Участок на боронной горе ул Мира 25. Коммуникации рядом Газовая труба проходит по границе участка. Электрические столбы стоят по границе участка. Шлисс пруд и лес. Рядом живут люди.

№ 180282521 - 25 сотки в 18.16 - 2170 пр. шоссе (10 соток)

[Показать фото](#)

300 000 Р

20 000 Р за сотку  
[или посмотреть свою цену](#)

8 915 510-51-58

[Написать сообщение](#)

#### Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Есть продавец?](#)

[Торг участком?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Искон

Частное лицо

На Авито с апреля 2017

[Знакомый](#) - 10.9 млн руб.

[Забронировать просмотр](#)

[Подписаться на продавца](#)

Объект-аналог №2



### Участок 17 сот. (ИЖС)

400 000 Р

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

23 525 Р за сотку  
или [предложить свою цену](#)



8 919 170-36-02

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще варианты?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Ирина  
Частное лицо  
на сайте с марта 2017



4 объявления пользователя

Подписаться на продавца

#### Об участке

Площадь - 17 сот.

#### Расположение

Курская обл., Фатежский р-н, Фатеж, Светлая ул., 16

[Показать карту](#)

#### Описание

Продам участок, обрабатывается, ровный, соседя - со всех сторон. Дорога по улице проасфальтирована. Все коммуникации - по границе участка.  
Адрес: г. Фатеж, ул. Светлая, 17 (на карте в этом объявлении ошибочно указывается другой адрес)

ИП 230203350 - 30 единиц в Л/И - 850 просмотров (+2 объявления)

[Пожаловаться](#)

Объект-аналог №3