



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.
18.03.2024г.

Выписка из отчета №1803241813

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Здание, расположенное на земельном участке: назначение здания: Жилое здание, площадь здания: 23,8 кв.м, кадастровый номер здания: 61:15:0070201:155, площадь участка: 1130,0 кв.м., кадастровый номер участка: 61:15:0070201:44, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование участка: Для ведения личного подсобного хозяйства, адрес: Ростовская обл., Каменский район, х. Красный Яр, ул. Песчаная, №59, доля в праве: 100

Дата оценки: 18.03.2024г.

Общая информация

Заказчик	◆ Кудашева Елизавета Владимировна
Правообладатель	◆ Саулиди Наталья Михайловна
Особенности проведения осмотра	◆ Не проводился. Фотографии предоставлены заказчиком
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.



	<ul style="list-style-type: none"> • Высшее техническое образование, окончил Челябинскую государственную агроинженерную академию, квалификация – инженер. • 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 СЭСИС № 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	◆ [
		Значение параметра	Наименование параметра
		Здание, расположенное на земельном участке	
		Жилое здание	назначение здания
		23,8 кв.м.	площадь здания
		61:15:0070201:155	кадастровый номер здания
		1130,0	площадь участка
		61:15:0070201:44	кадастровый номер участка
		Земли населенных пунктов	категория земель
		Для ведения личного подсобного хозяйства	разрешенное использование участка
		Ростовская обл., Каменский район, х. Красный Яр, ул. Песчаная, №59	адрес
		Кирпич	материал стен здания
		100	доля в праве
		Согласно предоставленным фото здание находится в ветхо-аварийном состоянии, рыночной стоимости в соответствии со ст.3 №	Примечание



	135-ФЗ не имеет, оказывает влияние на итоговую стоимость земельного участка
Дата оценки	♦ 18.03.2024г.
Результаты оценки, полученные при использовании:	♦ – доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 547 000 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	♦ 547 000 руб.(пятьсот сорок семь тысяч)

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки составляет:

547 000 руб.(пятьсот сорок семь тысяч)

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





Приложение. Расчетная таблица.

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый участок	Объекты сравнения		
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации			https://www.avito.ru/kamensk-shahtinskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot._izhs_230588364_2	https://www.avito.ru/kamensk-shahtinskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_76_sot._izhs_212667650_9	https://www.avito.ru/koksovy/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_3689202891
Цена продажи	руб.		1 000 000	457 362	1 100 000
Размер участка	кв. м.	1 130	2 000	760	1 500
Стоимость за сотку			500,0	601,8	733,3
Торг			предусмотрен	предусмотрен	предусмотрен
Корректировка на торг, %	%		-10,0	-10,0	-10,0
Скорректированная цена	руб./м ²		450,0	541,6	660,0
Условия рынка (время предложения)		Март 2024г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		450,0	541,6	660,0
Вид права		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		450,0	541,6	660,0
Местоположение		Ростовская обл., Каменский район, х. Красный Яр, ул. Песчаная, №59	Ростовская обл., Каменский р-н, пос. Чистоозёрный, Озёрная ул., 26	Ростовская обл., Каменский р-н, хутор Богданов	Ростовская обл., Каменский р-н, Калитвенское сельское поселение, станица Калитвенская, Малая Садовая ул., 17
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		450,0	541,6	660,0
Площадь участка	кв. м.	1 130	2 000	760	1 500
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./м ²		450,0	541,6	660,0



Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый участок	Объекты сравнения		
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Назначение участка		Земли населенных пунктов. Для ведения личного подсобного хозяйства	Земли населенных пунктов. Для ведения гражданами садоводства и огородничества	Земли населенных пунктов. Для ведения гражданами садоводства и огородничества	Земли населенных пунктов. Для ведения гражданами садоводства и огородничества
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./м ²		450,0	541,6	660,0
Физические характеристики		Рельеф поверхности ровный	Рельеф поверхности ровный	Рельеф поверхности ровный	Рельеф поверхности ровный
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	руб./м ²		450,0	541,6	660,0
Выводы:					
Стоимость объекта	руб./м ²	550,54			
Стоимость объекта	руб.	622 000			
Корректировка на снос ветхих строений/сооружений	руб.	0,88			
Стоимость объекта с учетом корректировки на снос ветхих строений/сооружений	руб.	547 000,0			





**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 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: единовременно, 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» сентября 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:
 _____ /А.Р. Мамедова/ М.П.	 _____ /К.В. Шуховцев/ М.П.

Дата выдачи полиса: «12» сентября 2023 г.



Диплом оценщика

**ПОЛИС N 231900-035-000025
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

Страхователь: Шуховцев Кирилл Вячеславович
Адрес: 454000, г. Челябинск, ул. Западная, д. 49
Паспорт: 7512 № 064690
Выдан: Отделом УФМС 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, заключившему 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 и/или третьим лицам действиями (бездействием) 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 третьи лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении последним оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	Страховой тариф, %	Страховая премия, руб.
5 000 000,00	0,08	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 231900-035-000025 от 22.11.2023 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

Настоящий Полис действует с 01 декабря 2023г. по 30 ноября 2024г.
 Настоящий Полис страхования 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 231900-035-000025 от 22.11.2023 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
 М.П.ИМЕНЕМ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА «СТРАХОВАТЕЛЬ» для ДОГОВОРОВ /А.Р. Мамедова/	 /К.В. Шуховцев/

Дата выдачи полиса: 22 ноября 2023 г.



Свидетельство СРО оценщика



Квалификационный аттестат. Оценка недвижимости



Диплом эксперта-оценщика



Сертификат соответствия судебного эксперта

**Участок 20 сот. (ИЖС)**[Добавить в избранное](#) [Сравнить](#) [Добавить заметку](#)**1 000 000 ₽**50 000 ₽ за сотку
или предложите свою цену

8 961 276-89-50

[Написать сообщение](#)**Спросите у продавца**[Ещё продаёте?](#)[Торг уместен?](#)[Когда можно посмотреть?](#)**Сергей**Частное лицо
На Авито с августа 2021
Завершено 2 объявления[Эковклад - 848 кг СО₂](#)[Подписаться на продавца](#)**Об участке**

Площадь: 20 сот.

Расстояние до центра города: 14 км

Расположение

Ростовская обл., Каменский р-н, пос. Чистоозёрный, Озёрная ул., 26

[Показать карту](#)**Описание**

Продаётся пустой участок без застроек. Участок очень большой. И удобно расположен в населённом пункте. На берегу чистейшего водоёма. Свет, газ, вода, скважина, на участке. Удобный подъезд, прямой выход к воде.

№ 2305883642 · 1 марта в 21:58 · 1207 просмотров (+2 сегодня)

[Пожаловаться](#)

avito.ru/kamensk-shahtinskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_76_sot_izhs_2126676509

Участок 7,6 сот. (ИЖС)
[Добавить в избранное](#)
[Сравнить](#)
[Добавить заметку](#)
**457 362 ₽**60 179 ₽ за сотку
или [предложите свою цену](#)Без звонков
Пользователь предпочитает сообщения[Написать сообщение](#)**Спросите у продавца**Здравствуйте! [➤](#)[Ещё продаёте?](#) [Торг уместен?](#)[Когда можно посмотреть?](#)Виктор
Частное лицо
На Авито с марта 2021

B

[6 объявлений пользователя](#)[Подписаться на продавца](#)**Об участке**

Площадь: 7,6 сот.

Расстояние до центра города: 15 км

Расположение

Ростовская обл., Каменский р-н, хутор Богданов

[Показать карту](#)

avito.ru/kamensk-shahtinskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_76_sot_izhs_2126676509

Описание

Участок у реки !!!

Продаётся земельный участок, в х. Богданов. Земельный участок ровный, все коммуникации газ, свет, вода по меже.

Вторая линия от берега реки Северский Донец -100 метров. Фото реки сделано в зимний период времени !

На берегу реки в непосредственной близости к участку, имеются свободные места для строительства кладки или причала.

Западнее земельного участка и на том берегу реки дубовые рощи для отдыха, рыбалки и сбора грибов.

В границах земельного участка построен и зарегистрирован гараж капитального типа.

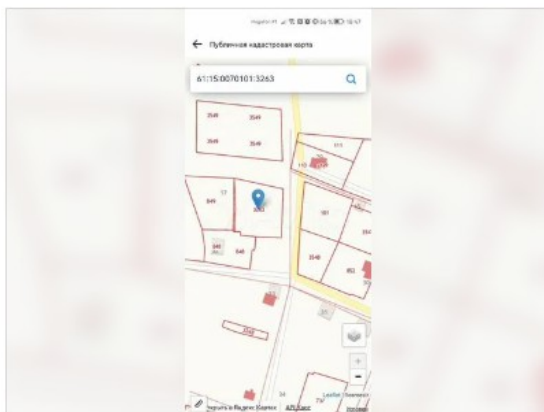
До города Каменска ежедневное и регулярное автобусное сообщение. В х. Богданове развитая инфраструктура, (больница, школа, детский садик, отделение сбербанка, стадион, множество магазинов разного формата в том числе магазин "Магнит", то есть есть в том числе всё для спокойной и не суетной жизни в экологически чистом районе.

№ 2126676509 - 19 февраля в 10:20 · 4074 просмотра (+ 3 сегодня)

[Пожаловаться](#)**457 362 ₽**60 179 ₽ за сотку
или [предложите свою цену](#)Без звонков
Пользователь предпочитает сообщения[Написать сообщение](#)**Спросите у продавца**Здравствуйте! [➤](#)[Ещё продаёте?](#) [Торг уместен?](#)[Когда можно посмотреть?](#)

Виктор

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

Участок 15 сот. (ИЖС)
[Добавить в избранное](#)
[Сравнить](#)
[Добавить заметку](#)
**1 100 000 ₹**73 333 ₹ за сотку
или [предложите свою цену](#)

8 958 476-66-45

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Александр

Частное лицо
На Авито с мая 2017
Завершено 3 объявленияЭкоклад: -101 тонн CO₂ [Быстро отвечает](#)

3 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)**Об участке**

Площадь: 15 сот.

Расстояние до центра города: 15 км

Расположение

Ростовская обл., Каменский р-н, Калитвенское сельское поселение, станция Калитвенская, Малая Садовая ул., 17

[Показать карту](#)**Описание**

Доброго времени. Участок ровный. Угловой. Прямоугольный. Газ, свет-по меже, вода - артезианская из скважины. Рядом Северский Донец. Сосновый Бор. Идеально для тех, кто устал от городской суеты. Охота, рыбалка, грибы, лес. Такое количество земли, со всеми коммуникациями-это подарок. В шаговой доступности от реки и леса. Покупайте землю - её уже никто не производит! Подходит под коммерцию! Участок позволяет ведение личного подсобного хозяйства. Станция занимает первое место во всей области. Школа и сад - в шаговой доступности. Оборудованный песчаный пляж. Можно разводить уток, курочек, козочек, коровы. Не жизнь, а рай просто. Воздух - просто непередаваемый. Жаль продавать, но вынуждают обстоятельства.

№ 3689202891 · 15 марта в 15:42 · 81 просмотр (+1 сегодня)

[Пожаловаться](#)