



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.
27.02.2024 г.

Выписка из отчета №2702243237

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок: адрес: Республика Марий Эл, р-н Куженерский, д. Басалаево, ул Центральная, общая площадь: 629 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, кадастровый номер: 12:09:0140102:95.

Дата оценки: 27.02.2024 г.

Общая информация

Заказчик	◆ Кайзер Оксана Викторовна
Правообладатель	◆ Чеботарева Хана Георгиевна
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 Куженерский, д Басалаево, ул Центральная
		общая площадь	629 кв.м
		категория земель	земли населенных пунктов
		разрешенное использование	для ведения личного подсобного хозяйства
		кадастровый номер	12:09:0140102:95
Дата оценки	◆	27.02.2024 г.	
Результаты оценки, полученные при использовании:	◆	– доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 483 059,42 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	◆	483 059,42 руб. (четыреста восемьдесят три тысячи пятьдесят девять рублей сорок две копейки)	



дату оценки	
-------------	--

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 27.02.2024 г. составляет:

483 059,42 руб.

(четыреста восемьдесят три тысячи пятьдесят девять рублей сорок две копейки)

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович



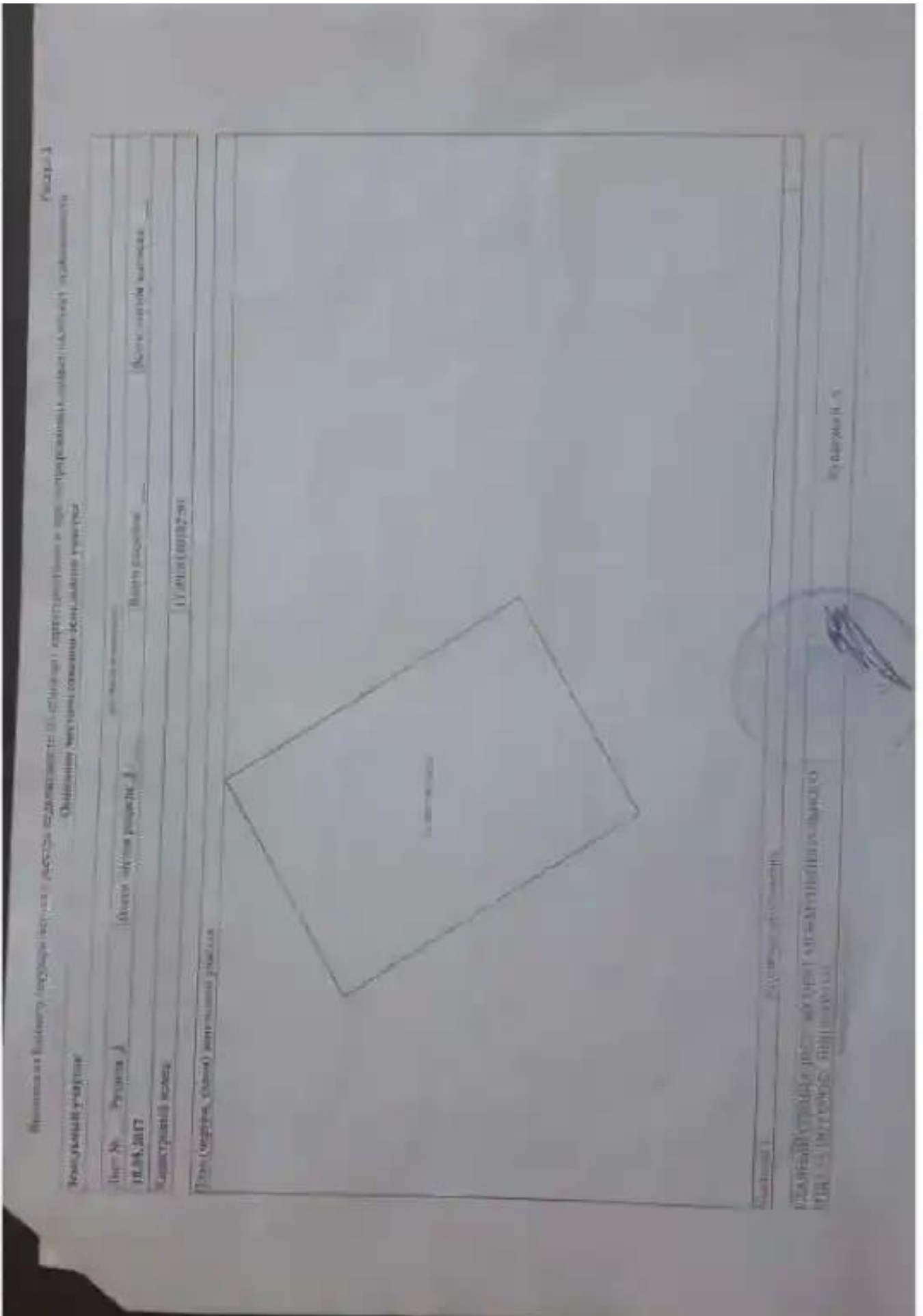


Приложение. Расчетная таблица.

Земельный участок					
Описание объекта оценки	Земельный участок: адрес: Республика Марий Эл, р-н Куженерский, д Басалаево, ул Центральная, общая площадь: 629 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, кадастровый номер: 12:09:0140102:95.				
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: 27.02.2024 г.	27.02.2024 г.	27.02.2024 г.	27.02.2024 г.	27.02.2024 г.
Ссылка на объявление:	https://www.avito.ru/kuzhener/zemelye_uchastki/uchastok_8_sot._izhs_3477986959	https://www.avito.ru/kuzhener/zemelye_uchastki/uchastok_8_sot._izhs_3727531290	https://www.avito.ru/kuzhener/zemelye_uchastki/uchastok_9_sot._izhs_3543271760	https://www.avito.ru/kuzhener/zemelye_uchastki/uchastok_9_sot._izhs_3515774156	
Цена предложения, руб.:		680 000,00	720 000,00	850 000,00	890 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки					
Параметр: адрес	Республика Марий Эл, р-н Куженерский, д Басалаево, ул Центральная	Республика Марий Эл, Куженерский р-н, Иштымбалское сельское поселение, д. Малый Царанур	Республика Марий Эл, Куженерский р-н, Шудумарское сельское поселение, д. Шой-Шудумарь, ул. Победы	Республика Марий Эл, Куженерский р-н, Тумьюмучашское сельское поселение, с. Тумьюмучаш, ул. Тумьюмучаш	Республика Марий Эл, Куженерский р-н, Шудумарское сельское поселение, д. Шой-Шудумарь, ул. Победы
Параметр: общая площадь, кв.м	629	800	800	900	900
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 ведения личного подсобного хозяйства	для ведения личного подсобного хозяйства	для ведения личного подсобного хозяйства	для ведения личного подсобного хозяйства
Корректировки					
Корректировка на уторговывание, %:		16,60	16,60	16,60	16,60
Цена после уторговывания, руб.:		567 120,00	600 480,00	708 900,00	742 260,00
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	629	800	800	900	900
Цена за удельную единицу, руб.:		708,90	750,60	787,67	824,73
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:					767,98



Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:	483 059,42
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:	483 059,42



Выписка из ЕГРН



Карта



Карта



Карта



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 третья 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» 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.

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

для «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 231900-035-000025
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

Страхователь: Шуховцев Кирилл Вячеславович
Адрес: 454000, г. Челябинск, ул. Заводная, д. 49
Паспорт: 7512 № 064890
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 (всех): 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 оценщика является наступивший аступившим в законную силу решением арбитражного суда или приватный страховщиком факт причинения ущерба заказчику и/или третьим лицам действующими (бездействующими) оценщиком 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 2023 г. по 30 ноября 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.

Исключением частью настоящего Полиса является:
Договор N 231900-035-000025 от 22.11.2023 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
 /А.Р. Мамедова/ М.П. Директор	 /К.С. Шуховцев/

Дата выдачи документа: 22 ноября 2023 г.

Полис страхования ответственности оценщика



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

Участок 8 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнивать Добавить заметку



Об участке

Площадь: 8 сот. Расстояние до центра города: 3 км

Расположение

680 000 ₽

85 000 ₽ за сотку
или предложите свою цену

8 987 710-36-72

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продвёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Юрий
Частное лицо
На Авито с 05 декабря 2023



Подписаться на продавца

Сообщения

Объект-аналог №1

Ссылка на объект-аналог

Расположение

Республика Марий Эл, Куженерский р-н, Иштымбальское сельское поселение, д. Малый Царанур

Скрыть карту



Описание

Продам отличный участок под строительство в деревне Малый Царанур. Красивое место. Увал. Коммуникации в шаговой доступности. Посёлок рядом.

№ 3477986959 - 3 февраля в 12:33 - 54 просмотра (+0 сегодня)

Пожаловаться

680 000 ₽

85 000 ₽ за сотку
или предложите свою цену

8 987 710-36-72

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продвёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Юрий
Частное лицо
На Авито с 05 декабря 2023



Подписаться на продавца

Сообщения

Объект-аналог №1



Участок 8 сот. (ИЖС)

♥ Добавить в избранное ≡ Сравнить 📌 Добавить заметку



Об участке

Площадь: 8 сот.

Расстояние до центра города: 12 км

720 000 Р

90 000 Р за сотку
или предложите свою цену

8 987 720-23-11

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Людмила

Частное лицо
На Авито с марта 2020



3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Сообщения

Объект-аналог №2

Расположение

Республика Марий Эл, Куженерский р-н, Шудумарское сельское поселение, д. Шой-Шудумарь, ул. Победы

Скрыть карту ^



720 000 Р

90 000 Р за сотку
или предложите свою цену

8 987 720-23-11

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Людмила

Частное лицо
На Авито с марта 2020



3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 3727531290 - 16 февраля в 16:01 - 60 просмотров (+1 сегодня)

Пожаловаться

Сообщения

Объект-аналог №2

Описание

Участок правильной формы, без построек. Газ на участке. В деревне имеются школа, магазин, клуб, библиотека, почта. Прекрасная дорога после капитального ремонта, по деревне проложен асфальт. Можно построить отличный дом или дачу. Есть пруд. Рядом лес, куда можно сходить в летнее время за ягодами, грибами, а зимой прогулка на лыжах. Удачное вложение в будущем, воспользуйтесь хорошим предложением!



Участок 9 сот. (ИЖС)

♥ Добавить в избранное ≡ Сравнить 📌 Добавить заметку



Об участке

Площадь: 9 сот. Расстояние до центра города: 9 км

Расположение

Республика Марий Эл, Куженерский р-н, Тумьюмучашское сельское поселение, с. Тумьюмучаш, ул. Тумьюмучаш

850 000 ₽

94 444 ₽ за сотку
или предложите свою цену

Без звонков
Пользователь предпочитает сообщения

[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➤

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Михаил
Частное лицо
На Авито с августа 2023

2 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Сообщения ^

Объект-аналог №3

Республика Марий Эл, Куженерский р-н, Тумьюмучашское сельское поселение, с. Тумьюмучаш, ул. Тумьюмучаш

[Скрыть карту](#)



Описание

Продам сухой и ровный участок в с. Тумьюмучаш. Отличный звезд. Категория и виды разрешенного использования:
* Земли населенных пунктов
* Для индивидуальной жилой застройки
Электричество проходит по границе участка, район активно застраивается. Звоните, отвечу на все оставшиеся вопросы.

№ 3543271760 · 14 февраля в 22:39 · 168 просмотров (+2 сегодня) [Пожаловаться](#)

850 000 ₽

94 444 ₽ за сотку
или предложите свою цену

Без звонков
Пользователь предпочитает сообщения

[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➤

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Михаил
Частное лицо
На Авито с августа 2023

2 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Сообщения ^

Объект-аналог №3



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

Участок 9 сот. (ИЖС)

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



Об участке

Площадь: 9 сот.

Расстояние до центра города: 12 км

Расположение

Республика Марий Эл, Куженерский р-н, Шудумарское сельское

890 000 ₽

98 889 ₽ за сотку
или предложите свою цену

Без звонков

Пользователь предпочитает сообщения

[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Ещё продаёте?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Николай Александрович

Частное лицо

На Авито с ноября 2023



2 объявления пользователя

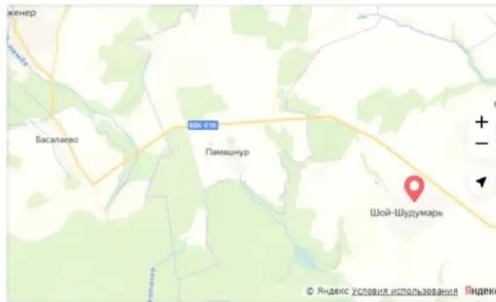
[Подписаться на продавца](#)

Сообщения

Объект-аналог №4

Республика Марий Эл, Куженерский р-н, Шудумарское сельское поселение, д. Шой-Шудумарь, ул. Победы

[Скрыть карту](#)



Описание

Продаётся участок под строительство, в развивающемся коттеджном поселке.

Площадь 9 соток

Возможность подключения газа, электричества.

Документы готовы к продаже. Соседи активно застраиваются. Продажа в связи с переездом.

Один собственник.

Пишите, отвечу на все вопросы.

№ 3515774156 - 23 февраля в 13:30 - 115 просмотров (+3 сегодня)

[Пожаловаться](#)

890 000 ₽

98 889 ₽ за сотку
или предложите свою цену

Без звонков

Пользователь предпочитает сообщения

[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Ещё продаёте?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Николай Александрович

Частное лицо

На Авито с ноября 2023



2 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Сообщения

Объект-аналог №4