



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.
24.02.2024 г.

Выписка из отчета №2402242876

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок, кадастровый номер: 52:41:1603001:172,
общая площадь: 1085,0 кв.м, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное
использование: Для ведения личного подсобного хозяйства, адрес: Обл. Нижегородская, р-
н Арзамасский, с. Заречное, ул. Победы, участок за домом №6, доля: 100

Дата оценки: 24.02.2024г.

Общая информация

Заказчик	♦ Мякишкова Юлия Николаевна
Правообладатель	♦ Рогожкина Ольга Алексеевна
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.• 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.



	<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

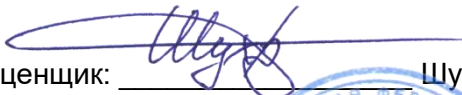
Объект оценки	<table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%;">Наименование параметра</th> <th style="width: 50%;">Значение параметра</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">Земельный участок</td> </tr> <tr> <td>общая площадь, кв.м</td> <td style="text-align: center;">1085,0</td> </tr> <tr> <td>категория земель</td> <td style="text-align: center;">Земли населенных пунктов</td> </tr> <tr> <td>разрешенное использование</td> <td>Для ведения личного подсобного хозяйства</td> </tr> <tr> <td>адрес</td> <td>Обл. Нижегородская, р-н Арзамасский, с. Заречное, ул. Победы, участок за домом №6.</td> </tr> <tr> <td>кадастровый номер</td> <td style="text-align: center;">52:41:1603001:172</td> </tr> <tr> <td>дополнительные улучшения</td> <td style="text-align: center;">Отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>коммуникации, подведенные к участку</td> <td style="text-align: center;">Отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>Доля в праве</td> <td style="text-align: center;">100</td> </tr> </tbody> </table>	Наименование параметра	Значение параметра	Земельный участок		общая площадь, кв.м	1085,0	категория земель	Земли населенных пунктов	разрешенное использование	Для ведения личного подсобного хозяйства	адрес	Обл. Нижегородская, р-н Арзамасский, с. Заречное, ул. Победы, участок за домом №6.	кадастровый номер	52:41:1603001:172	дополнительные улучшения	Отсутствуют	коммуникации, подведенные к участку	Отсутствуют	Доля в праве	100
Наименование параметра	Значение параметра																				
Земельный участок																					
общая площадь, кв.м	1085,0																				
категория земель	Земли населенных пунктов																				
разрешенное использование	Для ведения личного подсобного хозяйства																				
адрес	Обл. Нижегородская, р-н Арзамасский, с. Заречное, ул. Победы, участок за домом №6.																				
кадастровый номер	52:41:1603001:172																				
дополнительные улучшения	Отсутствуют																				
коммуникации, подведенные к участку	Отсутствуют																				
Доля в праве	100																				
Дата оценки	♦ 24.02.2024г.																				
Результаты оценки,	♦ – доходного подхода: не применялся																				



полученные при использовании:	– сравнительного подхода: 976 000 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	♦ 976 000 руб. (девятьсот семьдесят шесть тысяч)

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

976 000 руб. (девятьсот семьдесят шесть тысяч)

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович



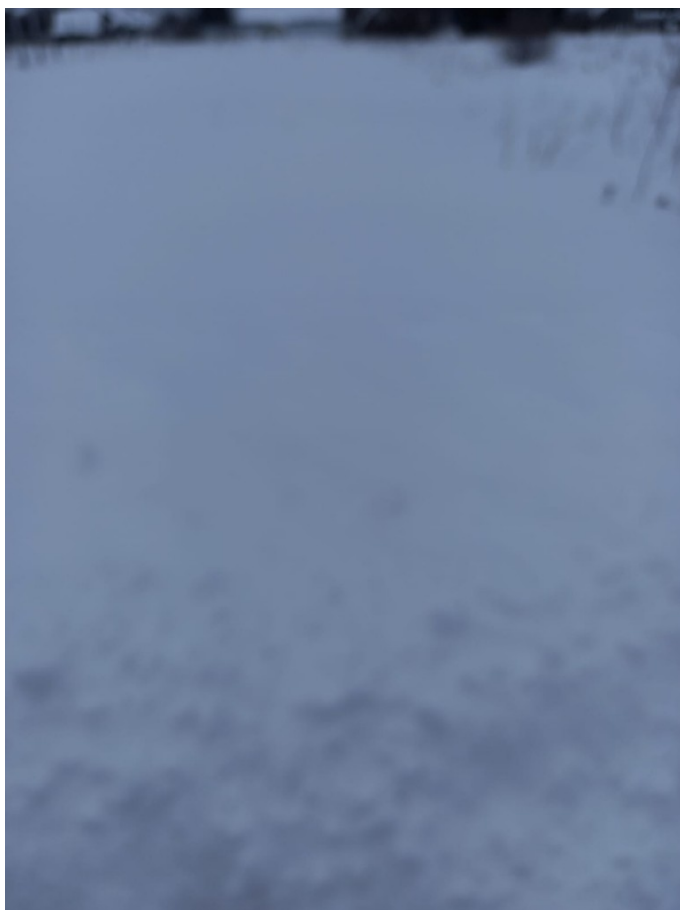


Приложение. Расчетная таблица.

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый участок	Объекты сравнения		
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации			https://www.avito.ru/arzamas/zemelnye_uchastki/uchastok_16_sot._izhs_2132564358	https://www.avito.ru/arzamas/zemelnye_uchastki/uchastok_17_sot._izhs_3328515401	https://www.avito.ru/arzamas/zemelnye_uchastki/uchastok_155_sot._izhs_3253699196
Цена продажи	руб.		1 800 000	1 700 000	1 350 000
Размер участка	кв. м.	1 085	1 600	1 700	1 550
Стоимость за сотку			1 125,0	1 000,0	871,0
Торг			предусмотрен	предусмотрен	предусмотрен
Корректировка на торг, %	%		-9,9	-9,9	-9,9
Скорректированная цена	руб./м ²		1 013,6	901,0	784,7
Условия рынка (время предложения)		Февраль 2024г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		1 013,6	901,0	784,7
Вид права		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		1 013,6	901,0	784,7
Местоположение		обл. Нижегородская, р-н Арзамасский, с. Заречное, ул. Победы, участок за домом №6	Нижегородская обл., Арзамасский р-н, сельское поселение Берёзовский сельсовет, с. Заречное	Нижегородская обл., г.о. Арзамас, с. Заречное	Нижегородская обл., г.о. Арзамас, с. Заречное
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		1 013,6	901,0	784,7
Площадь участка	кв. м.	1 085	1 600	1 700	1 550
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./м ²		1 013,6	901,0	784,7



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 личного подсобного хозяйства	Земли населенных пунктов. Для ведения личного подсобного хозяйства	Земли населенных пунктов. Для ведения личного подсобного хозяйства
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		1 013,6	901,0	784,7
Физические характеристики		Рельеф поверхности ровный	Рельеф поверхности ровный	Рельеф поверхности ровный	Рельеф поверхности ровный
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	руб./м ²		1 013,6	901,0	784,7
Выводы:					
Стоимость объекта	руб./м ²	899,79			
Стоимость объекта	руб.	976 000			



**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.ИЗДАТЕЛЬСТВО «ЭНЕРГОГАРАНТ» * ЧЕЛЯБИНСК * /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

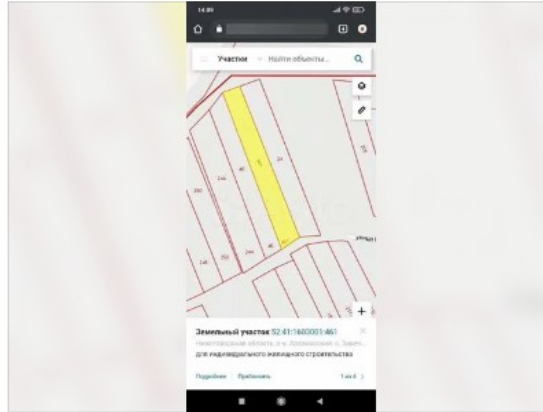


avito.ru/arzamas/zemelnye_uchastki/uchastok_16_sot_izhs_2132564358

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

Участок 16 сот. (ИЖС)**1 800 000 ₽**

112 500 ₽ за сотку

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


8 933 110-69-43

Alex Bytrinov

Частное лицо

На Авито с января 2021

A

2 объявления пользователя

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

Площадь: 16 сот.

Расстояние до центра города: 5 км

РасположениеНижегородская обл., Арзамасский р-н, сельское поселение
Берёзовский сельсовет, с. Заречное[Показать карту](#)**Описание**

Продам участок под застройкой. Размеры 15 метров в ширину и 100 метров в длину. Участок замежован. За участком речка Акша. Вдоль участка проходят световые столбы. Через четыре участка имеются колодцы с газом и водой.

№ 2132564358 - 28 января в 16:38 - 1342 просмотра (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)

[Главная](#) > [Недвижимость](#) > [Земельные участки](#) > [Купить](#) > [Поселений \(ИЖС\)](#)

Участок 17 сот. (ИЖС)

1 700 000 ₽

100 000 ₽ за сотку

[Добавить в избранное](#)[Сравнить](#)[Добавить заметку](#)**8 916 754-35-42****Мила**

Частное лицо

На Авито с сентября 2023

[Подписаться на продавца](#)

Об участке

Площадь: 17 сот.

Расстояние до центра города: 5 км

Расположение

Нижегородская обл., г.о. Арзамас, с. Заречное

[Показать карту](#)

Описание

ЛУЧШЕЕ РАСПОЛОЖЕНИЕ!!!

Продается широкий прямой земельный участок рядом с городом в экологически чистом месте под строительство дома (ИЖС)

-Данная территория активно застраивается красивыми капитальными коттеджами.

-Удобные подъездные пути, дорога до участка - асфальт.

-Размер 30 метров по фасаду и 57 метров в глубину

-Газ, вода, свет проходят вдоль красной линии

-Почва чернозём

-Есть возможность разделить на 2 участка

-Чистая продажа.

-Есть видео участка. Могу прислать по запросу.

№ 3328515401 · 4 февраля в 16:45 · 1595 просмотров (+2 сегодня)

[Пожаловаться](#)



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

Участок 15,5 сот. (ИЖС)**1 350 000 ₽**

87 097 ₽ за сотку

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

8 987 530-12-16

[Написать сообщение](#)

Онлайн

Спросите у продавца[Здравствуйте!](#)[Ещё продаёте?](#)[Торг уместен?](#)[Когда можно посмотреть?](#)АН "Первая финансово-правовая коллегия"
Агентство

На Авито с июля 2015

[Реквизиты проверены](#)[Подписаться на продавца](#)Контактное лицо
Скворцова Юлия**Об участке**

Площадь: 15,5 сот.

Расстояние до центра города: 4 км

Расположение

г.о. Арзамас, с. Заречное, ул. Победы

[Показать карту](#)**Описание**

отличный и широкий земельный участок для строительства дома
 размер 30 метров по фасаду и 55 в глубину
 рядом уже активно застраиваются дома
 до города 15 минут
 все коммуникации проходят вдоль участка

№ 3253699196 - 9 февраля в 12:37 - 875 просмотров (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)