



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.  
26.02.2024г.

## Выписка из отчета №1606231362/2

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Здание, расположенное на земельном участке: назначение здания: Жилое здание, площадь здания: 33,9 кв.м, кадастровый номер здания: 44:08:050901:91, площадь участка: 2500,0 кв.м., кадастровый номер участка: 44:08:050901:101, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование участка: Для ведения личного подсобного хозяйства, адрес: Костромская обл, Красносельский р-н, Киселево д, дом № 3, доля в праве: 100

Дата оценки: 26.02.2024г.

### Общая информация

Заказчик	♦ Кудашева Елизавета Владимировна
Правообладатель	♦ Гёзалов Агаддин Агали Оглы
Особенности проведения осмотра	♦ Не проводился. Фотографии 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</li></ul>



	<p>членстве №1538 от 20.12.2022 г.</p> <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>Здание, расположенное на земельном участке</b>	
		Жилое здание	назначение здания
		33,9 кв.м	площадь здания
		44:08:050901:91	кадастровый номер здания
		2500,0	площадь участка
		44:08:050901:101	кадастровый номер участка
		Земли населенных пунктов	категория земель
		Для ведения личного подсобного хозяйства	разрешенное использование участка
		Костромская обл, Красносельский р-н, Киселево д, дом № 3	адрес
		Кирпич	материал стен здания
		100	доля в праве
		Согласно предоставленным фото здание находится в ветхо-аварийном состоянии,	Примечание
		рыночной стоимости в соответствии со ст.3 №	



	135-ФЗ не имеет, оказывает влияние на итоговую стоимость земельного участка
<b>Дата оценки</b>	♦ 26.02.2024г.
<b>Результаты оценки, полученные при использовании:</b>	♦ – доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 335 000 руб. – затратного подхода: не применялся
<b>Согласование результатов</b>	♦ Не требуется в связи с использованием только одного подхода к оценке
<b>Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки</b>	♦ <b>335 000 руб.(триста тридцать пять тысяч)</b>

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

**335 000 руб.(триста тридцать пять тысяч)**

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





## Приложение. Расчетная таблица.

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый участок	Объекты сравнения		
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации			<a href="https://www.avito.ru/krasnoe-na-volge/zemelnye_uchastki/uchastok_95_sot_izhs_19981747_47">https://www.avito.ru/krasnoe-na-volge/zemelnye_uchastki/uchastok_95_sot_izhs_19981747_47</a>	<a href="https://www.avito.ru/krasnoe-na-volge/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_3240_850716">https://www.avito.ru/krasnoe-na-volge/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_3240_850716</a>	<a href="https://www.avito.ru/ples/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot_izhs_1629_363369">https://www.avito.ru/ples/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot_izhs_1629_363369</a>
Цена продажи	руб.		173 000	150 000	200 000
Размер участка	кв. м.	2 500,00	950	1 000	1 100
Стоимость за сотку			182	150	182
Торг			предусмотрен	предусмотрен	предусмотрен
Корректировка на торг, %	%		-9,9	-9,9	-9,9
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		164,1	135,2	163,8
<b>Условия рынка (время предложения)</b>		Февраль 2024г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		164,1	135,2	163,8
<b>Вид права</b>		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		164,1	135,2	163,8
<b>Местоположение</b>		Костромская обл, Красносельский р-н, Киселево д, дом № 3	Костромская обл., Красносельский р-н, д. Зайцево	Костромская обл., Красносельский р-н, Шолоховское сельское поселение, д. Сопырево	Костромская обл., Красносельский р-н, Прискоковское сельское поселение, д. Сухара
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		164,1	135,2	163,8
<b>Площадь участка</b>	кв. м.	2 500,00	950	1 000	1 100
Корректировка	%		-2,00	-2,00	0,00
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		160,8	132,4	163,8



Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый участок	Объекты сравнения		
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
<b>Назначение участка</b>		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 стоимость, руб.	руб./м <sup>2</sup>		160,8	132,4	163,8
<b>Выводы:</b>					
Стоимость объекта	руб./м <sup>2</sup>	<b>152,4</b>			
Стоимость объекта	руб.	<b>381 000,0</b>			
Корректировка на снос ветхих строений/сооружений	руб.	<b>0,88</b>			
Стоимость объекта с учетом корректировки на снос ветхих строений/сооружений	руб.	<b>335 000,0</b>			



**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.

<b>СТРАХОВЩИК:</b>	<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>
 _____ /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 «СТРАХОВАТЕЛЬСКАЯ КОМПАНИЯ «ЭНЕРГОГАРАНТ» ЧЕЛЯБИНСК для ДОГОВОРОВ /А.Р. Мамедова/	 /К.В. Шуховцев/

Дата выдачи полиса: 22 ноября 2023 г.



Свидетельство СРО оценщика



Квалификационный аттестат. Оценка недвижимости



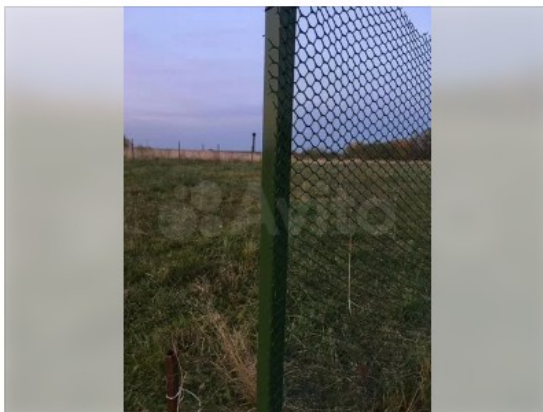
Диплом эксперта-оценщика



Сертификат соответствия судебного эксперта

[Главная](#) / [Недвижимость](#) / [Земельные участки](#) / [Купить](#) / [Поселения \(ИЖС\)](#)

## Участок 9,5 сот. (ИЖС)

[Добавить в избранное](#) [Сравнить](#) [Добавить заметку](#)**173 000 ₽**18 211 ₽ за сотку  
или [предложите свою цену](#)

Без звонков

Пользователь предпочитает сообщения

[Написать сообщение](#)

Отвечает за несколько часов

### Спросите у продавца

[Ещё продаёте?](#)[Торг уместен?](#)[Когда можно посмотреть?](#)[Елена Шумова](#)

Частное лицо

На Авито с ноября 2017

[Экоклад: -40 кг CO<sub>2</sub>](#)

4 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

### Об участке

Площадь: 9,5 сот.

Расстояние до центра города: 4 км

### Расположение

[Костромская обл., Красносельский р-н, д. Зайцево](#)[Показать карту](#)

### Описание

земельный участок в деревне Зайцево, огорожен, подведения эл-ва по гос. программе, есть в деревне водонапорная башня, газ ( по желанию в перспективе), в шаговой доступности остановка общественного транспорта, круглогодичный подъезд. Участок ровный, земля плодородная, засеяна клевером, подготовлена для органического земледелия. Есть возможность разработать еще 3 сотки земли. В собственности, а не в аренде. Купите участок- делянка в подарок.

№ 1998174747 - 14 февраля в 06:09 - 2200 просмотров (+5 сегодня)

[Пожаловаться](#)

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

## Участок 10 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



150 000 ₽

15 000 ₽ за сотку  
или предложите свою цену

8 910 660-61-26

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Александр  
Частное лицо  
На Авито с августа 2023



Подписаться на продавца

### Об участке

Площадь: 10 сот.

Расстояние до центра города: 10 км

### Расположение

Костромская обл., Красносельский р-н, Шолоховское сельское поселение, д. Солырево

Показать карту

### Описание

Продам участок ИЖС, коммуникации рядом. Пишите на авито, если не отвечаю.

№ 3240850716 · 7 февраля в 14:52 · 349 просмотров (+2 сегодня)

Пожаловаться



avito.ru/ples/zemelnye\_uchastki/uchastok\_11\_sot\_izhs\_1629363369

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

## Участок 11 сот. (ИЖС)

**200 000 ₹**

18 182 ₹ за сотку

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



8 910 800-59-39

Александр  
Частное лицо  
На Авито с февраля 2018



Подписаться на продавца

### Об участке

Площадь: 11 сот.

Расстояние до центра города: 6 км

### Расположение

Костромская обл., Красносельский р-н, Прискоковское сельское поселение, д. Сухара

[Показать карту](#)

### Описание

Породам участок в д. Сухара. На границе участка газ, вода, электричество, центр деревни.

№ 1629363369 - 14 февраля в 08:43 · 5361 просмотр (+1 сегодня)

Пожаловаться