



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 №1803241789

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Здание, расположенное на земельном участке: назначение здания: Жилое здание, площадь здания: 83,9 кв.м, кадастровый/условный номер здания: 73:06:040203:658, площадь участка: 1073,0 кв.м., кадастровый номер участка: 73:06:040203:101, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование участка: Для индивидуальной жилой застройки, адрес: Ульяновская область, р-н Кузоватовский, рп. Кузоватово, ул. Зеленая, д. 3, доля в праве: 1/2

Дата оценки: 18.03.2024г.

### Общая информация

Заказчик	◆ Кайзер Оксана Викторовна
Правообладатель	◆ Татарников Вячеслав Владимирович
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>• 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> <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 7431/2168174 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>	<p>◆ [</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 60%;">Значение параметра</th> <th style="width: 40%;">Наименование параметра</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;"><b>Здание, расположенное на земельном участке</b></td> </tr> <tr> <td>Жилое здание</td> <td>назначение здания</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">83,9 кв.м</td> <td style="text-align: center;">площадь здания</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">73:06:040203:658</td> <td style="text-align: center;">кадастровый номер здания</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">1073,0</td> <td style="text-align: center;">площадь участка</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">73:06:040203:101</td> <td style="text-align: center;">кадастровый номер участка</td> </tr> <tr> <td>Земли населенных пунктов</td> <td>категория земель</td> </tr> <tr> <td>Для индивидуальной жилой застройки</td> <td>разрешенное использование участка</td> </tr> <tr> <td>Ульяновская область, р-н Кузватовский, рп. Кузватово, ул. Зеленая, д. 3</td> <td style="text-align: center;">адрес</td> </tr> <tr> <td>Смешанные</td> <td>материал стен здания</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">1/2</td> <td style="text-align: center;">доля в праве</td> </tr> </tbody> </table>	Значение параметра	Наименование параметра	<b>Здание, расположенное на земельном участке</b>		Жилое здание	назначение здания	83,9 кв.м	площадь здания	73:06:040203:658	кадастровый номер здания	1073,0	площадь участка	73:06:040203:101	кадастровый номер участка	Земли населенных пунктов	категория земель	Для индивидуальной жилой застройки	разрешенное использование участка	Ульяновская область, р-н Кузватовский, рп. Кузватово, ул. Зеленая, д. 3	адрес	Смешанные	материал стен здания	1/2	доля в праве
Значение параметра	Наименование параметра																								
<b>Здание, расположенное на земельном участке</b>																									
Жилое здание	назначение здания																								
83,9 кв.м	площадь здания																								
73:06:040203:658	кадастровый номер здания																								
1073,0	площадь участка																								
73:06:040203:101	кадастровый номер участка																								
Земли населенных пунктов	категория земель																								
Для индивидуальной жилой застройки	разрешенное использование участка																								
Ульяновская область, р-н Кузватовский, рп. Кузватово, ул. Зеленая, д. 3	адрес																								
Смешанные	материал стен здания																								
1/2	доля в праве																								



Дата оценки	♦ 18.03.2024г.
Результаты оценки, полученные при использовании:	♦ – доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 1 620 000 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	♦ <b>1 620 000 руб.(один миллион шестьсот двадцать тысяч)</b>
Итоговая величина рыночной стоимости 1/2 доли объекта оценки на дату оценки	♦ <b>810 000 руб.(восемьсот десять тысяч)</b>

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

**1 620 000 руб.(один миллион шестьсот двадцать тысяч)**

Из них стоимость 1/2 доли

**810 000 руб.(восемьсот десять 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/kuzovatovo/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot_izhs_1138383320">https://www.avito.ru/kuzovatovo/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot_izhs_1138383320</a>	<a href="https://www.avito.ru/kuzovatovo/zemelnye_uchastki/uchastok_75_sot_izhs_2255042375">https://www.avito.ru/kuzovatovo/zemelnye_uchastki/uchastok_75_sot_izhs_2255042375</a>	<a href="https://www.avito.ru/kuzovatovo/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot_izhs_3746112872">https://www.avito.ru/kuzovatovo/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot_izhs_3746112872</a>
Цена продажи	руб.		220 000	150 000	236 000
Размер участка	кв. м.	1 073,00	1 100	750	1 100
Стоимость за сотку			200	200	215
Торг			предусмотрен	предусмотрен	предусмотрен
Корректировка на торг, %	%		-10,0	-10,0	-10,0
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		180,0	180,0	193,1
<b>Условия рынка (время предложения)</b>		Март 2024г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		180,0	180,0	193,1
<b>Вид права</b>		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		180,0	180,0	193,1
<b>Местоположение</b>		Ульяновская область, р-н Кузоватовский, рп. Кузоватово, ул. Зеленая, д. 3	Ульяновская обл., Кузоватовский р-н, мкр-н Новый	Ульяновская обл., Кузоватовский р-н, рп. Кузоватово, Полевая ул., 31	Ульяновская обл., Кузоватовский р-н, Кузоватовское городское поселение, рп. Кузоватово, мкр-н Новый, 24
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		180,0	180,0	193,1
<b>Площадь участка</b>	кв. м.	1 073,00	1 100	750	1 100
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00



Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый участок	Объекты сравнения		
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		180,0	180,0	193,1
<b>Назначение участка</b>		Земли населенных пунктов. Для индивидуальной жилой застройки			
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	руб./м <sup>2</sup>		180,0	180,0	193,1
<b>Выводы:</b>					
Стоимость объекта	руб./м <sup>2</sup>	<b>184,4</b>			
Стоимость объекта	руб.	<b>198 000</b>			
Стоимость 1/2 доли объекта	руб.	<b>99 000</b>			



Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/kuzovatovo/doma_dachi_kottedzhi/dom_663_m_na_uchastke_7_sot.1773535665">https://www.avito.ru/kuzovatovo/doma_dachi_kottedzhi/dom_663_m_na_uchastke_7_sot.1773535665</a>	<a href="https://www.avito.ru/kuzovatovo/doma_dachi_kottedzhi/dom_60_m_na_uchastke_8_sot.3584259679">https://www.avito.ru/kuzovatovo/doma_dachi_kottedzhi/dom_60_m_na_uchastke_8_sot.3584259679</a>	<a href="https://www.avito.ru/kuzovatovo/doma_dachi_kottedzhi/dom_1375_m_na_uchastke_147_sot.3641932822">https://www.avito.ru/kuzovatovo/doma_dachi_kottedzhi/dom_1375_m_na_uchastke_147_sot.3641932822</a>
Стоимость (предложения) продажи		1 500 000	1 280 000	2 700 000
Стоимость 1м <sup>2</sup>		22 624	21 333	19 636
Корректировка на торг, %		-10,00	-10,00	-10,00
Скорректированная стоимость, руб.		1 350 000	1 152 000	2 430 000
Земельный участок, кв. м.	1 073,0	700	800	1 470
Корректировка на площадь з.у., руб.		-129 055	-147 491	-271 015
Скорректированная стоимость, руб.		1 220 945	1 004 509	2 158 985
Стоимость 1м <sup>2</sup>		18 415	16 742	15 702
Адрес	Ульяновская область, р-н Кузоватовский, рп. Кузоватово, ул. Зеленая, д. 3	Ульяновская обл., Кузоватовский р-н, рп. Кузоватово, ул. Дорожников, 8	Ульяновская обл., Кузоватовский р-н, Кузоватовское городское поселение, рп. Кузоватово, Гвардейская ул., 15	Ульяновская обл., Кузоватовский р-н, Кузоватовское городское поселение, рп. Кузоватово, Южный мкр-н
Корректировка на местоположение, %		0,00	0,00	0,00
Время продажи (предложения)	Март 2024г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на время продажи (предложения), %		0,00	0,00	0,00
Расположение	Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного объекта не выявлено	Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного объекта не выявлено	Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного объекта не выявлено	Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного объекта не выявлено
Корректировка на расположение (Наличие расположенных рядом объектов, снижающих/повышающих привлекательность объекта), %		0,00	0,00	0,00
Условия финансирования		Денежные	Денежные	Денежные



Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Корректировка на условия финансирования, %		0,00	0,00	0,00
Право собственности	Полное	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на право собственности, %		0,00	0,00	0,00
Общая площадь, м <sup>2</sup>	83,9	66,3	60,0	137,5
Корректировка на площадь, %		0,00	0,00	0,00
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Бревно	Кирпич
Корректировка на материал стен, %		0,00	0,00	0,00
Этажность дома	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Корректировка на этаж, %		0,00	0,00	0,00
Степень готовности, %	100	100	100	100
Корректировка на процент готовности, %		0,00	0,00	0,00
Ограждение	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Корректировка на наличие/отсутствие ограждения, %		0	0	0
Подъезд	Хороший	Хороший	Хороший	Хороший
Корректировка на качество подъезда, %		0,00	0,00	0,00
Сумма всех корректировок, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость объектов-аналогов, 1м <sup>2</sup> руб.		18 415	16 742	15 702
Скорректированная стоимость объекта оценки, 1м <sup>2</sup> руб.	16 953			
Рыночная стоимость улучшений без учета стоимости з.у., руб.	<b>1 422 000,00</b>			
Рыночная стоимость земельного участка (Таблица 1), руб.	<b>198 000</b>			
Рыночная стоимость объекта оценки с учетом стоимости улучшений и земельного участка, руб.	<b>1 620 000</b>			



<i>Показатели</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог 1</i>	<i>Аналог 2</i>	<i>Аналог 3</i>
Рыночная стоимость 1/2 доли объекта оценки без учета стоимости з.у., руб.	<b>711 000,00</b>			
Рыночная стоимость 1/2 доли земельного участка, руб.	<b>99 000</b>			
Рыночная стоимость 1/2 доли объекта оценки с учетом стоимости земельного участка, руб.	<b>810 000</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:** 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 231900-035-000025 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