



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.
30.05.2023г.

Выписка из отчета №3005232329

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок: адрес: Нижегородская область, р-н. Ковернинский, д. Сухоноска, общая площадь: 4000 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства, кадастровый номер: 52:08:0011604:243.

Сведения об оценщике

ФИО	Шуховцев Кирилл Вячеславович
Номер контактного телефона	88005501092
Почтовый адрес	454014, г. Челябинск, ул. Ворошилова, дом 35, офис 3-1
Адрес электронной почты	expertall@mail.ru
Информация о членстве в СРО	Ассоциация «МСО»
Сведения о квалификационных аттестатах оценщика	По направлению "Оценка недвижимости", №034548-1 от 11.11.2022г. По направлению "Оценка движимого имущества", №034549-2 от 11.11.2022г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис №221900-035-000022 от 25.11.2022г., срок действия полиса: 01.12.2022 - 30.11.2023гг.

Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Организационно-правовая форма	общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью "Центр Судебной Экспертизы"
ОГРН, дата присвоения ОГРН	1117447014354, 22.09.2011г.
Место нахождения	454048, Челябинская обл, Челябинск г, Яблочкина ул, дом № 3, помещение 1, кабинет 2
Сведения о страховании ответственности	Полис №221900-035-000017, выданный ПАО "САК "ЭНЕРГОГАРАНТ" 06.09.2022г., срок действия полиса: 29.09.2022 - 28.09.2023гг.

Сведения о заказчике и правообладателе объекта оценки

Заказчик	Стоян Роман Сергеевич
Правообладатель	Поляков Олег Викторович

Основные параметры объекта оценки

Наименование параметра	Значение параметра
Земельный участок	
адрес	Нижегородская область, р-н. Ковернинский, д. Сухоноска
общая площадь	4000 кв.м
категория земель	земли населенных пунктов
разрешенное использование	Для ведения личного подсобного хозяйства
кадастровый номер	52:08:0011604:243

Особенности проведения осмотра

Осмотр не производился, фотоматериалы предоставлены заказчиком.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

- доходным подходом, руб.: 0,00
- сравнительным подходом, руб.: 469 360,00 руб.
- затратным подходом, руб.: 0,00

Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость объекта оценки, руб.: **469 360,00 руб.**

Результатом оценки является величина рыночной стоимости объекта оценки, определенная по состоянию на 30.05.2023г. в размере:

469 360,00 руб. (четыреста шестьдесят девять тысяч триста шестьдесят рублей ноль копеек).

Оценщик: _____ Шуховцев Кирилл Вячеславович



Земельный участок				
Описание объекта оценки	Земельный участок: адрес: Нижегородская область, р-н. Ковернинский, д. Сухоноска, общая площадь: 4000 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства, кадастровый номер: 52:08:0011604:243.			
Параметры и корректировки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Информация о предложениях объектов-аналогов				
Дата предложения	Дата оценки: 30.05.2023 г.	19.05.2023 г.	21.05.2023 г.	15.05.2023 г.
Ссылка на объявление:		https://www.avito.ru/puchezh/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot_izhs_771091673	https://www.avito.ru/kovernino/zemelnye_uchastki/uchastok_44sot_izhs_1936704506	https://www.avito.ru/gorodets/zemelnye_uchastki/uchastok_36sot_izhs_2300185202
Цена предложения, руб.:		500 000,00	600 000,00	400 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
Параметр: адрес	Нижегородская область, р-н. Ковернинский, д. Сухоноска	Нижегородская область, 22Н-3902	Нижегородская область, Городецкий муниципальный округ, д. Мошкино (Бриляковский сельсовет)	Нижегородская область, Городецкий р-н, д. Богданово
Параметр: общая площадь, кв.м	4000	3000	4400	3600
Параметр: категория земель	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
Корректировки				
Корректировка на уторговывание, %:		15,00	15,00	15,00
Цена после уторговывания, руб.:		425 000,00	510 000,00	340 000,00
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	4000	3000	4400	3600
Цена за удельную единицу, руб.:		141,67	115,91	94,44
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:				117,34
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:				469 360,00
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:				117,34



Фото №1. фото зу со спутника

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Челябинской области
полное наименование органа регистрации прав


11.05.2023г.

№ КУВИ-001/2023-109356994

На основании запроса от 11.05.2023, поступившего на рассмотрение 11.05.2023, сообщаем, что правообладателю Поляков Олег Викторович, дата рождения: 13.02.1963; Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 24 08 № 370872 от 28.02.2008 выдан: Отделением УФМС России по Ивановской области в Шуйском муниципальном районе; СНИЛС: 022-675-903 50; адрес места жительства или места пребывания: 603124, Нижегородская область, г. Нижний Новгород, пер. Камчатский, д. 2, кв. 71., в период с 01.01.2019 по 10.05.2023 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1	1.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	52:08:0011604:243
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Для ведения личного подсобного хозяйства
		Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Нижегородская область, р-н. Ковернинский, д. Сухоноска.
		Площадь:	4000
	1.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	01.11.2022
		номер государственной регистрации:	52:08:0011604:243-52/147/2022-1
		основание государственной регистрации:	Свидетельство на право собственности на землю бессрочного (постоянного) пользования землей, № 370, выдан 19.11.1992, Скоробогатовский сельский Совет народных депутатов Ковернинского района Горьковской области
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	1.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
2	Получатель выписки		Недашкова Юлия Сергеевна, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Стояна Романа Сергеевича

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации. Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 3094E7974E3CA8E1F07A347CFAD4FA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023			

Поляков ОВ должник РР

ПОЛИС N 221900-035-000017
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: 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 221900-035-000017 от «06» сентября 2022 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

Настоящий Полис действует с «29» сентября 2022 г. по «28» сентября 2023 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 221900-035-000017 от «06» сентября 2022 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
 М.П. /Р.Р. Валеев/	 М.П. /А.В. Анапенко/

Дата выдачи полиса: «06» сентября 2022 г.



Диплом оценщика

**ПОЛИС N 221900-035-000022
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

Страхователь: Шуховцев Кирилл Вячеславович
Адрес: 454000, г. Челябинск, ул. Западная, д. 49
Паспорт: 7512 № 064690
Выдан: Отделом УОМС 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 или третьим лицам действиями (бездействиями) 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 третья 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 221900-035-000022 от 25.11.2022 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

Настоящий Полис действует с «01» декабря 2022г. по «30» ноября 2023г.
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 221900-035-000022 от 25.11.2022 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

СТРАХОВЩИК: /А.Р. Мамелова/ М.П.
СТРАХОВАТЕЛЬ: /К.В. Шуховцев/ М.П.

Дата выдачи полиса: 25.11.2022 г.

Полис страхования ответственности оценщика



Свидетельство СРО оценщика



Квалификационный аттестат. Оценка недвижимости




Квалификационный аттестат. Оценка движимого имущества

Нижегородская область ... Кутай Полевый (ИЖС)

Участок 30 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить закладку



500 000 Р
18 667 Р за сотку
или предложите свою цену

8 958 488-73-25

Написать сообщение
Отправил в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продать? Торг участком? Когда можно посмотреть?

Елена
Частное лицо
На Авито с марта 2016
Экологический вклад -58 кг CO₂

18 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Об участке
Площадь: 30 сот. Расстояние до центра города: 15 км

Расположение
Нижегородская область, 22Н-3902 [Показать карту](#)

Описание
Продам земельный участок (30 соток) под строительство дома/дачи в Сокольском районе (д.Бельны). Река Мича - 100м. Горьковское водохранилище - 4 км. Очень красивая местность. Участок прямоугольный. Можно разбить на два по 15 соток. Торг

№ 771091873 19 мая в 09:40 1333 просмотра (+1 сегодня) [Пожаловаться](#)


Сообщения

Объект-аналог №1

Нижегородская область ... Кутай Полевый (ИЖС)

Участок 44 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить закладку



600 000 Р
13 636 Р за сотку

8 958 795-96-85

Алексей Иванов
Частное лицо
На Авито с июня 2020

9 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Об участке
Площадь: 44 сот. Расстояние до центра города: 28 км

Расположение
Нижегородская область, Гордеевский муниципальный округ, д. Мошкино (Бриляковский сельсовет) [Показать карту](#)

Описание
на участке есть баня, центральный водопровод, электричество в деревне, газ, труба проходит в 5м от автобуса до города, остановка 100м, дом и участок находятся на второй линии, до города 20 км, до Нижнего 50 км, асфальт, регулярно зимой чистят дорогу, торг. На сообщения не отвечаю. Извините.


№ 1930704509 21 мая в 20:56 7986 просмотров (+0 сегодня) [Пожаловаться](#)

Объект-аналог №2

Нижегородская область ... Кувать Поселеный (ИЖС)

Участок 36 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Создать Добавить закладку



400 000 Р
11 111 Р за соту или [предложить свою цену](#)
Новая сделка
Бесплатная кредитка Год без %
Подробнее

8 986 740-37-25

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще дешевле? Торг уместен?
Еще можно посмотреть?

Евгения Норова
Частное лицо
На сайте с октября 2021

2 объявления пользователя
Подписаться на продавца


Об участке
Площадь: 36 сот Расстояние до центра города: 21 км

Расположение
Нижегородская область, Городецкий р-н, д. Богданово [Показать карту](#)

Описание
Земельный участок для ведения ЛПХ(срочно). Участок находится в жилой деревне можно строить дом, есть вода, свет, возможность проведения газа, рядом речка, лес, возможен торг. Один собственник.

№ 2300183202 15 мая в 15:31 174 просмотра (и 0 лайков) [Похвалиться](#)

Похожие объявления



CHANGAN AUTO
UNI-K
Притяжение индивидуальности

ТИНЬКОФФ бизнес
Начните свое дело с Тинькофф
Расчетный счет и все инструменты для бизнеса

Сообщения

Объект-аналог №3