



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.<br>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                                     |
|---------------------------|--|
| <b>Земельный участок</b>  |  |
| 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   |  |   |   |   |
|---|--|---|---|---|
| <b>Описание объекта оценки</b>  | 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. |   |   |   |
| <b>Параметры и корректировки</b>  | <b>Объект оценки</b>   | <b>Объект аналог №1</b>   | <b>Объект аналог №2</b>   | <b>Объект аналог №3</b>   |
| Информация о предложениях объектов-аналогов   |  |   |   |   |
| <b>Дата предложения</b>   | Дата оценки:<br>30.05.2023 г.  | 19.05.2023 г.   | 21.05.2023 г.   | 15.05.2023 г.   |
| <b>Ссылка на объявление:</b>  |  | <a href="https://www.avito.ru/puchezh/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot_izhs_771091673">https://www.avito.ru/puchezh/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot_izhs_771091673</a> | <a href="https://www.avito.ru/kovernino/zemelnye_uchastki/uchastok_44sot_izhs_1936704506">https://www.avito.ru/kovernino/zemelnye_uchastki/uchastok_44sot_izhs_1936704506</a> | <a href="https://www.avito.ru/gorodets/zemelnye_uchastki/uchastok_36sot_izhs_2300185202">https://www.avito.ru/gorodets/zemelnye_uchastki/uchastok_36sot_izhs_2300185202</a> |
| <b>Цена предложения, руб.:</b>  |  | 500 000,00  | 600 000,00  | 400 000,00  |
| Параметры, используемые в описании объекта оценки                                   |  |   |   |   |
| <b>Параметр: адрес</b>  | 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   |
| <b>Параметр: общая площадь, кв.м</b>  | 4000   | 3000  | 4400  | 3600  |
| <b>Параметр: категория земель</b>   | земли населенных пунктов   | земли населенных пунктов  | земли населенных пунктов  | земли населенных пунктов  |
| <b>Параметр: разрешенное использование</b>  | Для ведения личного подсобного хозяйства   | Для ведения личного подсобного хозяйства  | Для ведения личного подсобного хозяйства  | Для ведения личного подсобного хозяйства  |
| Корректировки   |  |   |   |   |
| <b>Корректировка на уторговывание, %:</b>   |  | 15,00   | 15,00   | 15,00   |
| <b>Цена после уторговывания, руб.:</b>  |  | 425 000,00  | 510 000,00  | 340 000,00  |
| <b>Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м</b>                            | 4000   | 3000  | 4400  | 3600  |
| <b>Цена за удельную единицу, руб.:</b>  |  | <b>141,67</b>   | <b>115,91</b>   | <b>94,44</b>  |
| <b>Средняя стоимость удельной единицы, руб.:</b>                                    |  |   |   | <b>117,34</b>   |
| Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:                                |  |   |   | <b>469 360,00</b>   |
| <b>Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:</b> |  |   |   | <b>117,34</b>   |



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 |   | Недашковская 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<br>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>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.

|  |   |
|--|---|
| <b>СТРАХОВЩИК:</b>   | <b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>  |
| <br>/Р.Р. Валеев/<br>М.П. | <br>/А.В. Анапенко/<br>М.П. |

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 является 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. | 5 000 000,00 | Страховой тариф, % | 0,08 | Страховая премия, руб. | 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: | СТРАХОВАТЕЛЬ: |
|             |               |
| М.П.        | 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 Полевиней (ИЖС)

### Участок 30 сот. (ИЖС)

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 CO<sub>2</sub>

18 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Добавить в избранное Сравнить Добавить закладку



**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 Полевиней (ИЖС)

### Участок 44 сот. (ИЖС)

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

Добавить в избранное Сравнить Добавить закладку



**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 ... Кутцы Поселеный (ИЖС)

### Участок 36 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Создать Добавить записку



**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 (в 0 записках) [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