



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.
20.03.2024 г.

Выписка из отчета №2003242227

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок: адрес: Свердловская область, г. Серов, ул. Ясная, 3, общая площадь: 1128 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, кадастровый номер: 66:61:0221001:364.

Дата оценки: 20.03.2024 г.

Общая информация

Заказчик	♦ Сергиенко Светлана Данисовна
Правообладатель	♦ Алиева Любовь Витальевна
Особенности проведения осмотра	♦ Осмотр не производился, фотоматериалы не предоставлены. Для оценки принято типичное состояние объекта оценки.
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.• Высшее техническое образование, окончил Челябинскую



	<p>государственную агроинженерную академию, квалификация – инженер.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 СЭИС № 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	◆	Наименование параметра	Значение параметра
		Земельный участок	
		адрес	Свердловская область, г. Серов, ул. Ясная, 3
		общая площадь	1128 кв.м
		категория земель	земли населенных пунктов
		разрешенное использование	для индивидуального жилищного строительства
		кадастровый номер	66:61:0221001:364
Дата оценки	◆	20.03.2024 г.	
Результаты оценки, полученные при использовании:	◆	– доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 148 388,40 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	◆	148 388,40 руб. (сто сорок восемь тысяч триста восемьдесят восемь рублей сорок копеек)	



дату оценки	
-------------	--

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 20.03.2024 г. составляет:

148 388,40 руб.

(сто сорок восемь тысяч триста восемьдесят восемь рублей сорок копеек)

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





Приложение. Расчетная таблица.

Земельный участок				
Описание объекта оценки	Земельный участок: адрес: Свердловская область, г. Серов, ул. Ясная, 3, общая площадь: 1128 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, кадастровый номер: 66:61:0221001:364.			
Параметры и корректировки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Информация о предложениях объектов-аналогов				
Дата предложения	Дата оценки: 20.03.2024 г.	20.03.2024 г.	20.03.2024 г.	20.03.2024 г.
Ссылка на объявление:		https://www.avito.ru/serov/zemelnye_uchastki/uchastok_168_sot_izhs_3189439019	https://www.avito.ru/serov/zemelnye_uchastki/uchastok_14_sot_izhs_2442051233	https://www.avito.ru/serov/zemelnye_uchastki/uchastok_165_sot_izhs_2521998696
Цена предложения, руб.:		250 000,00	200 000,00	250 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
Параметр: адрес	Свердловская область, г. Серов, ул. Ясная, 3	Свердловская обл., Серовский г.о., Серов, Родниковая ул., 38	Свердловская обл., Серовский г.о., Серов, ул. Отдыха, 22	Свердловская обл., Серовский г.о., Серов, Майская ул., 7
Параметр: общая площадь, кв.м	1128	1680	1400	1650
Параметр: категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Параметр: разрешенное использование	для индивидуального жилищного строительства	для индивидуального жилищного строительства	для индивидуального жилищного строительства	для индивидуального жилищного строительства
Корректировки				
Корректировка на уторговывание, %:		16,60	16,60	16,60
Цена после уторговывания, руб.:		208 500,00	166 800,00	208 500,00
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	1128	1680	1400	1650
Цена за удельную единицу, руб.:		124,11	119,14	126,36
Параметры, корректируемые по каждому объекту-аналогу в %				
корректировка на общую площадь		10,00	0,00	10,00
Итоговая корректировка в % на каждый аналог:		10,00	0,00	10,00



Цена за удельную единицу после процентной корректировки, руб:	136,52	119,14	139,00
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:			131,55
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:			148 388,40
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:			148 388,40



Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	66:61:0221001:364

Сведения об основных характеристиках объекта

Номер кадастрового квартала	66:61:0221001
Дата присвоения кадастрового номера	27.11.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер	Данные отсутствуют
Местоположение	Свердловская область, г. Серов, ул. Ясная, 3
Площадь, м ²	1128, Уточненная площадь, погрешность 12.0
Категория земель, к которой отнесен земельный участок	Земли населенных пунктов
Кадастровая стоимость, руб	161191.2
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	Данные отсутствуют
Виды разрешенного использования	под индивидуальное жилищное строительство
Статус записи об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Кадастровые номера расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости	Данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере	Катунова Анна Валерьевна
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков	Данные отсутствуют
Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения	Данные отсутствуют
Особые отметки	Данные отсутствуют
Получатель выписки	Алиев Александр Рустемович



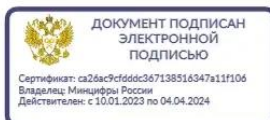
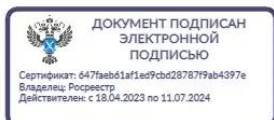


Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	66:61:0221001:364

Сведения о зарегистрированных правах

Сведения о правах	<p>Правообладатель (правообладатели): Алиева Любовь Витальевна, 06.09.1979 Алиев Александр Рустемович, 01.02.1980, РОССИЯ, СНИЛС 026-743-038 45, паспорт 65 10 997315 выдан 02.11.2010 Отдел УФМС России по Свердловской области в городе Серове Вид, номер и дата государственной регистрации права: Общая совместная собственность, 66-66/004-66/004/316/2015-491/1, 13.10.2015 Документы-основания: Постановление Администрации Серовского городского округа 1451 30.09.2015, Постановление Администрации Серовского городского округа 1099 05.08.2015 Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права: Право на недвижимость действующее Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: Данные отсутствуют Заявленные в судебном порядке права требования: Данные отсутствуют Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: Данные отсутствуют Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: Данные отсутствуют</p>
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Не зарегистрировано

Сведения из Росреестра, предоставленные из ЕГРН для формирования документа, заверены электронной подписью Росреестра. Сам документ заверен электронной подписью Минцифры. Пересылайте документ только с файлом подписи Минцифры в формате sig. Иначе он потеряет юридическую силу





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 третья 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 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:
 М.П. _____ /А.Р. Маседова/	 М.П. _____ /К.В. Шухоцев/

Дата выдачи: «12» сентября 2023 г.



Диплом оценщика



Квалификационный аттестат. Оценка недвижимости



Квалификационный аттестат. Оценка движимого имущества



Диплом эксперта-оценщика



Диплом эксперта-техника



Сертификат соответствия судебного эксперта



Сертификат соответствия судебного эксперта



Свидетельство СРО оценщика



**ПОЛИС N 231900-035-000025
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

Страхователь: Шуховцев Кирилл Вячеславович
Адрес: 454000, г. Челябинск, ул. Заводская, д. 49
Паспорт: 7512 № 064890
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 (всех): 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, заключающему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщика является установившийся вступившим в законную силу решением арбитражного суда или приватный страховщиком факт причинения ущерба заказчику и/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: 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 2023 г. по 30 ноября 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 231900-035-000025 от 22.11.2023 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:

М.П. / А.Р. Мамедовы / Ж.В. Шуховцев

Дата выдачи документа: 22 ноября 2023 г.

Полис страхования ответственности оценщика



Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Серов

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

Участок 16,8 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



250 000 ₽

14 881 ₽ за сотку
или предложите свою цену

8 962 314-41-40

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравст...уйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Алексей

Частное лицо

На Avito с сентября 2015

Завершено 51 объявление

Экоклад: -827 кг CO₂

10 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Сообщения

Объект-аналог №1



Об участке

Площадь: 16,8 сот.

Расстояние до центра города: 5 км

Расположение

Свердловская обл., Серовский г.о., Серов, Родниковая ул., 38 [Скрыть карту](#)



Описание

250 000 ₽

14 881 ₽ за сотку
или предложите свою цену

8 962 314-41-40

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравст...уйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Алексей

Частное лицо

На Avito с сентября 2015

Завершено 51 объявление

Экоклад: -827 кг CO₂

10 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Сообщения

Объект-аналог №1



250 000 ₽

14 881 ₽ за сотку
или предложите свою цену

8 962 314-41-40

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаете?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Алексей

Частное лицо

На Авито с сентября 2015
Завершено 51 объявление

Эковклад: -827 кг CO₂

10 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Описание

Земельный участок площадью 1683 м2. Участок ровный без перепадов высоты, сухой. К границе участка подведено электричество. Запланирована газификация, есть план строительства дорог. Один собственник. Документы в порядке. Торг.

№ 3189439019 · 4 марта в 08:15 · 593 просмотра (+7 сегодня)

Пожаловаться

Похожие объявления

Строительство домов и коттеджей

Сообщения

Объект-аналог №1



Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Серов

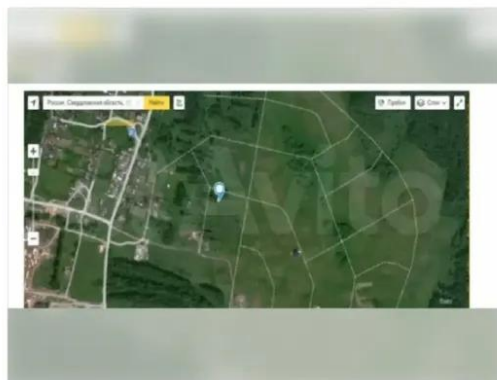
Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселений (ИЖС)

Участок 14 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



200 000 ₽

14 286 ₽ за сотку
или предложите свою цену

8 958 491-89-65

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаете?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Анна

Частное лицо

На Авито с января 2013

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 14 сот.

Расстояние до центра города: 6 км

Сообщения

Объект-аналог №2



Об участке

Площадь: 14 сот.

Расстояние до центра города: 6 км

200 000 ₽

14 286 ₽ за сотку
или предложите свою цену

Расположение

Свердловская обл., Серовский г.о., Серов, ул. Отдыха, 22

[Скрыть карту ^](#)



8 958 491-89-65

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаете?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Анна

Частное лицо

На Авито с января 2013



[Подписаться на продавца](#)

Описание

Продаю участок для индивидуального строительства.

№ 2442051235 · 13 марта в 11:23 · 1889 просмотров (+5 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Сообщения ^

Объект-аналог №2



Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Серов

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

Участок 16,5 сот. (ИЖС)

[Добавить в избранное](#)

[Сравнить](#)

[Добавить заметку](#)

250 000 ₽

15 152 ₽ за сотку
или предложите свою цену

8 958 489-60-09

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаете?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Алепа

Частное лицо

На Авито с февраля 2016

Эквивалент: -152 кг CO₂



3 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)



Сообщения ^

Объект-аналог №3



Об участке

Площадь: 16,5 сот.

Расстояние до центра города: 6 км

250 000 ₽

15 152 ₽ за сотку
или предложите свою цену

Расположение

Свердловская обл., Серовский г.о., Серов, Майская ул., 7

[Скрыть карту ^](#)



8 958 489-60-09

[Написать сообщение](#)

Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

[Alena](#)

Частное лицо
На Авито с февраля 2016

[Экоклад: -132 кг CO₂](#)



3 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Описание

Продам участок район 2ая молочная. Чистый район. Свет газ всё рядом.
Собственник. Чистая продажа. Возможен обмен на легковое авто.

№ 2521998696 · 7 марта в 10:11 · 922 просмотра (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)

[Сообщения](#)

Объект-аналог №3