



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.
26.02.2024 г.

Выписка из отчета №2602243035

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок: адрес: Свердловская область, город Первоуральск, поселок Кузино, улица Лермонтова, 28, общая площадь: 1238 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Малоэтажная жилая застройка (индивидуальное жилищное строительство), кадастровый номер: 66:58:0701006:938, доля в праве: 100.

Дата оценки: 26.02.2024 г.

Общая информация

Заказчик	♦ Сергиенко Светлана Данисовна
Правообладатель	♦ Токмакова Алёна Александровна
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.



	<ul style="list-style-type: none"> • Высшее техническое образование, окончил Челябинскую государственную агроинженерную академию, квалификация – инженер. • 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 СЭСИС № 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, город Первоуральск, поселок Кузино, улица Лермонтова, 28
		общая площадь	1238 кв.м
		категория земель	земли населенных пунктов
		разрешенное использование	Малоэтажная жилая застройка (индивидуальное жилищное строительство)
		кадастровый номер	66:58:0701006:938
		доля в праве	100
Дата оценки	◆	26.02.2024 г.	
Результаты оценки, полученные при использовании:	◆	– доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 237 708,38 руб. – затратного подхода: не применялся	
Согласование результатов	◆	Не требуется в связи с использованием только одного подхода к оценке	
Итоговая величина	◆	237 708,38 руб. (двести тридцать семь тысяч семьсот	



рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки	восемь рублей тридцать восемь копеек)
--	---------------------------------------

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 26.02.2024 г. составляет:

237 708,38 руб.
(двести тридцать семь тысяч семьсот восемь рублей тридцать восемь копеек)

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович



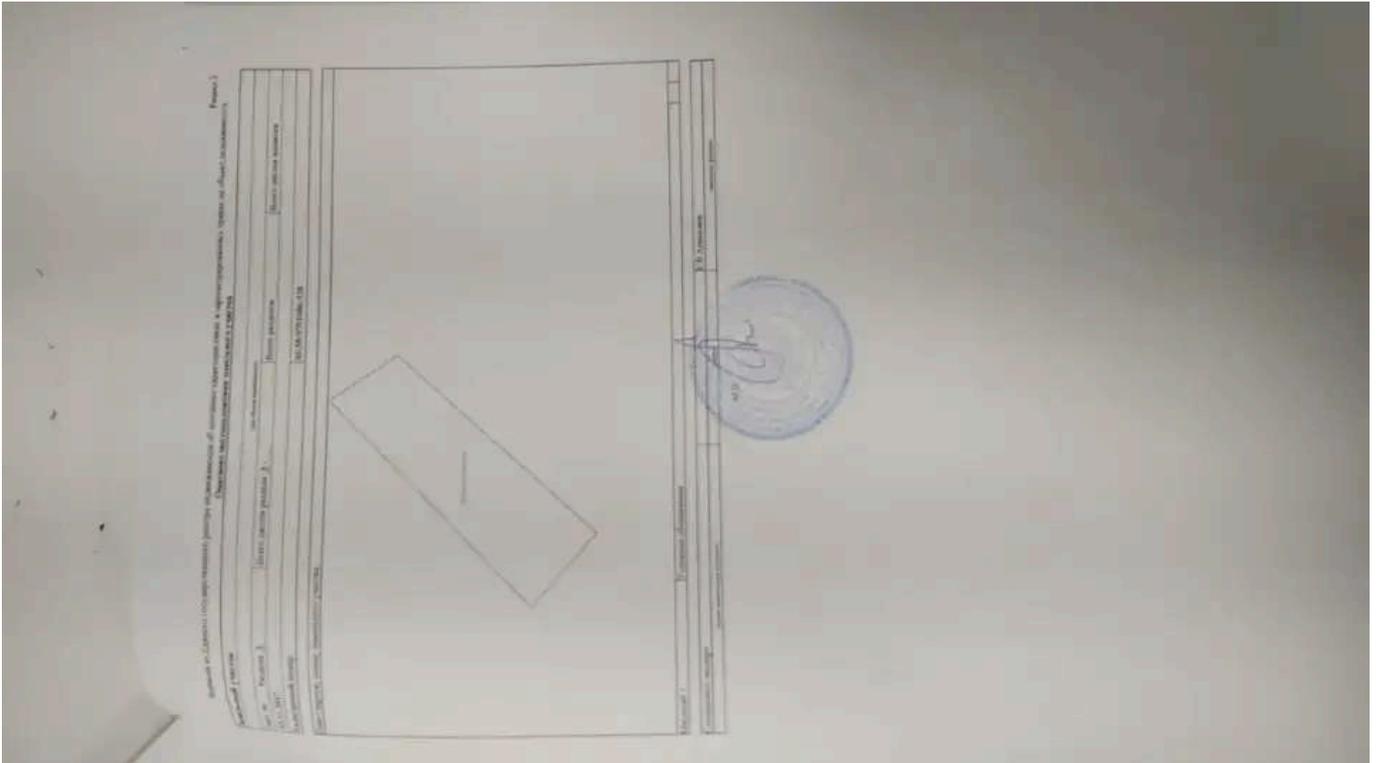


Приложение. Расчетная таблица.

Земельный участок				
Описание объекта оценки	Земельный участок: адрес: Свердловская область, город Первоуральск, поселок Кузино, улица Лермонтова, 28, общая площадь: 1238 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Малоэтажная жилая застройка (индивидуальное жилищное строительство), кадастровый номер: 66:58:0701006:938, доля в праве: 100.			
Параметры и корректировки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Информация о предложениях объектов-аналогов				
Дата предложения	Дата оценки: 26.02.2024 г.	05.02.2024 г.	15.02.2024 г.	14.02.2024 г.
Ссылка на объявление:		https://www.avito.ru/kuzino/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot_izhs_3660088659	https://www.avito.ru/kuzino/zemelnye_uchastki/uchastok_141_sot_lichnoe_podsobnoe_hozyaystvo_lph_2301903007	https://www.avito.ru/kuzino/zemelnye_uchastki/uchastok_88_sot_izhs_3768266804
Телефон продавца:		89126109416	89178713059	89122236603
Цена предложения, руб.:		220 000,00	300 000,00	200 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
Параметр: адрес	Свердловская область, город Первоуральск, поселок Кузино, улица Лермонтова, 28	Свердловская обл., г.о. Первоуральск, пос. Кузино, Блинный пер., 10	Свердловская обл., г.о. Первоуральск, пос. Кузино	Свердловская обл., г.о. Первоуральск, пос. Кузино, Первомайская ул.
Параметр: общая площадь, кв.м	1238	1100	1410	880
Параметр: категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Параметр: разрешенное использование	Малоэтажная жилая застройка (индивидуальное жилищное строительство)	ижс	ижс	ижс
Параметр: доля в праве	100	100	100	100
Корректировки				
Корректировка на уторговывание, %:		10,00	10,00	10,00
Цена после уторговывания, руб.:		198 000,00	270 000,00	180 000,00
Удельные единицы	1238	1100	1410	880



по параметру общая площадь, кв.м				
Цена за удельную единицу, руб.:		180,00	191,49	204,55
			Средняя стоимость удельной единицы, руб.:	192,01
			Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:	237 708,38
			Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:	192,01



Выписка из ЕГРН

66:58:0701006-938

Земельный участок | Дом (здание)

Кад. номер: **66:58.0701006-938**

Адрес: Свердловская область, город Первоуральск, поселок Кузино, улица Пермякова, 28

Уточненная площадь: 1 238 кв. м

Документы объекта

В список | Поделиться | Собственник, стоимость и др.

Кадастровая стоимость: 206 015 58 руб. [заказать справку на дату](#)

Риски при сделке: банкротств, аресты, суды [полная проверка](#)

Координаты: 57.028374, 59.447950

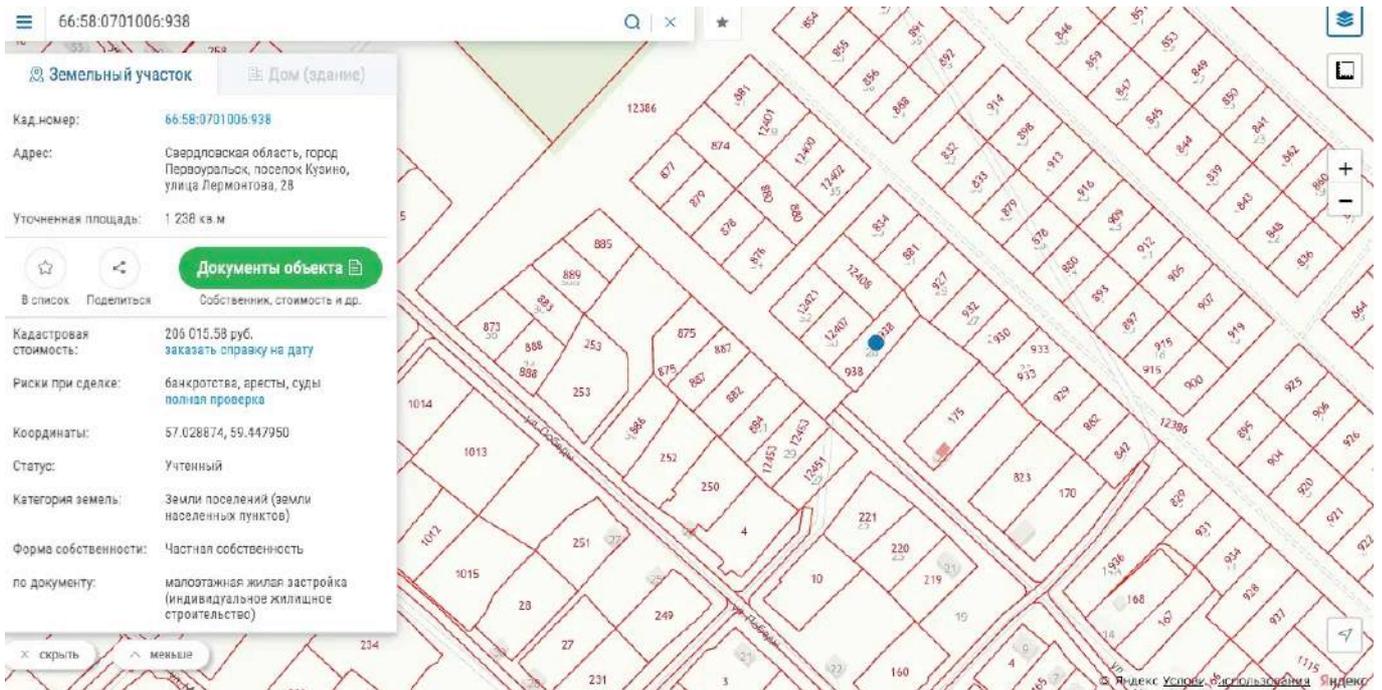
Статус: Учтенный

Категория земель: Земли поселений (земли населенных пунктов)

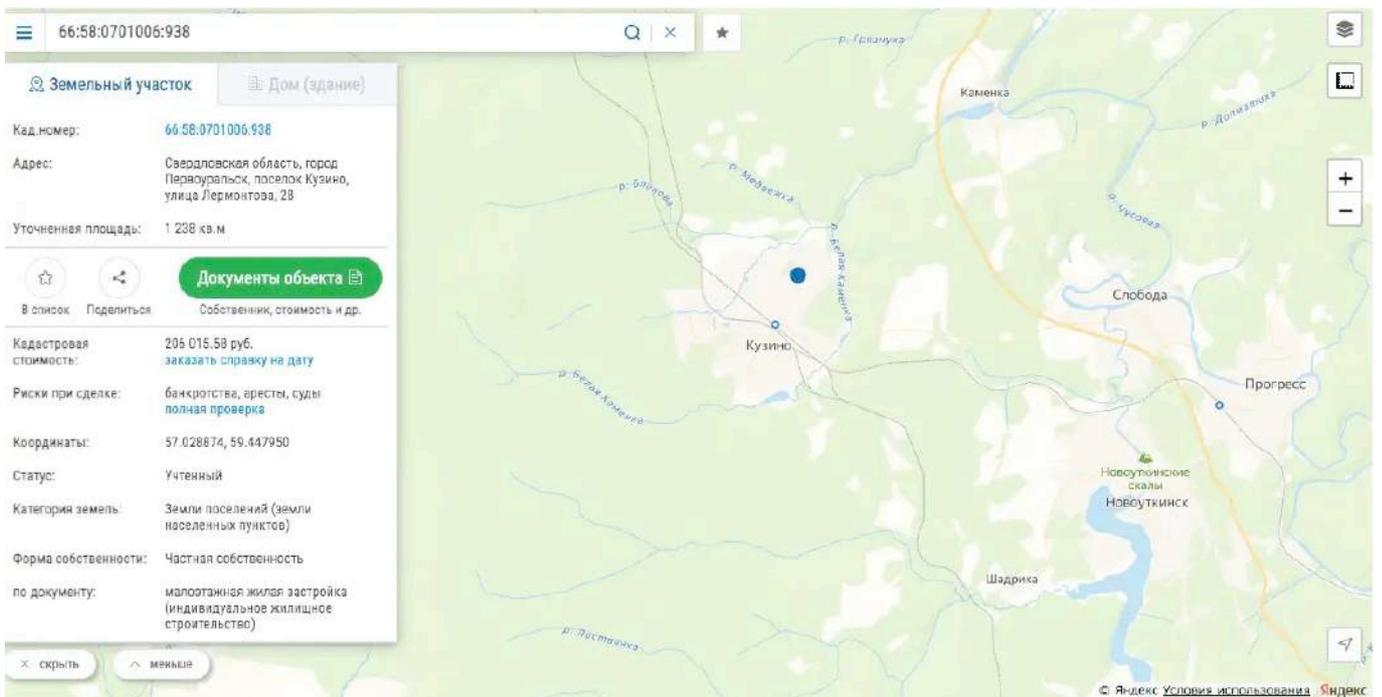
Форма собственности: Частная собственность

по документу: малоэтажная жилая застройка (индивидуальное жилищное строительство)

Место расположения объекта оценки



Место расположения объекта оценки



Место расположения объекта оценки



**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 30301810100000000964
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 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» сентябрь 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.

<p>СТРАХОВЩИК:</p>  <p>М.П. _____ /А.Р. Мамедова/</p>	<p>СТРАХОВАТЕЛЬ:</p>  <p>М.П. _____ /К.В. Шушопин/</p>
---	---

Дата: 04.09.2023 г. Номер: «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



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

Участок 11 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить записку



Об участке

Площадь: 11 сот.

Расстояние до центра города: 3 км

Расположение

Свердловская обл., г.о. Первоуральск, пос. Кузино, Блиней пор., 10

Скрыть карту

220 000 Р

20 000 Р за сотку или предложите свою цену

8 912 610-94-16

Написать сообщение Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть продавец? Торгуем?

Когда можно посмотреть?

Иван

Частное лицо

На Авито с марта 2015

5 обязательный пользователь

Подписаться на продавца



Сообщения

Объект-аналог №1

Об участке

Площадь: 11 сот.

Расстояние до центра города: 3 км

Расположение

Свердловская обл., г.о. Первоуральск, пос. Кузино, Блиней пор., 10

Скрыть карту



Описание

Продам участок земли ижс л. Кузино, ул. Блиняя. Документы готовы, замеры произведены, границы участка обозначены

№ 3680388653 - 5 фотона и 16-25-104 просмотра (-1 сегодня)

Пожаловаться

Показать объявления

220 000 Р

20 000 Р за сотку или предложите свою цену

8 912 610-94-16

Написать сообщение Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть продавец? Торгуем?

Когда можно посмотреть?

Иван

Частное лицо

На Авито с марта 2015

5 обязательный пользователь

Подписаться на продавца

Сообщения

Объект-аналог №1



Главная > Купить > Личное подсобное хозяйство (ЛПХ)
Участок 14,1 сот. (личное подсобное хозяйство (лпх))

Добавить в избранное Сравнивать Добавить записку



Об участке

Площадь: 14,1 сот.

Расположение

Свердловская обл., г.о. Первоуральск, пос. Кузино

Скрыть карту

300 000 Р

21 277 Р за сотку

8 917 871-30-59

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть продавец?

Тоже участок?

Когда можно посмотреть?

Этажи Екатеринбург

Агентство

На Avito с марта 2013

Подписаться на продавца
Контактное лицо
(Плюснова)

Сообщения

Объект-аналог №2

Расположение

Свердловская обл., г.о. Первоуральск, пос. Кузино

Скрыть карту



Описание

Продаем участок 14 соток в живописном месте поселка Кузино. В шаговой доступности речка Камонка, рядом лес. Есть скважина. До Кузино из Екатеринбурга можно добраться прямыми пригородными электропоездами. Участок прямоугольной формы. Статус Земли населенных пунктов, назначено под личное подсобное хозяйство. Окрестные леса богаты грибами, старое вырубке заняты малинником, земляничными полянами, редко – черничкой. В пределах самого Кузино есть несколько водоемов. Долгов и обременений нет. Один взрослый собственник.

Доп. описание: водоснабжение: скважина.

Номер в базе: 7279287. Район: Кузино.

№ 2301903007 - 16 февраля в 13:45 - 679 просмотров (+9 сегодня)

Пожалуйста

Другие объявления компании

Сообщения

Объект-аналог №2



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

Участок 8,8 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку



Об участке

Площадь: 8,8 сот.

Расположение

Свердловская обл., г.о. Первоуральск, пос. Кузино, Первомайская ул.

Скрыть карту



200 000 ₽

22 727 ₽ за сотку
[или предложите свою цену](#)

8 912 223-66-03

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продайте? | Торгуемостен?

Когда можно посмотреть?

Александр
Частное лицо
На Avito с сентября 2020



Подписаться на продавца



Сообщения

Объект-аналог №3

Об участке

Площадь: 8,8 сот.

Расположение

Свердловская обл., г.о. Первоуральск, пос. Кузино, Первомайская ул.

Скрыть карту



Описание

Земельный участок под ИЖС. Тихое место. В шаговой доступности лес, пруд. Электричество подведено. Продажа от собственника, без посредников. Агентствам и риэлторам просьба не беспокоить.

№ 3784265804 - 14 февраля в 16:47 - 97 просмотров (+2 сегодня)

Пожаловаться

200 000 ₽

22 727 ₽ за сотку
[или предложите свою цену](#)

8 912 223-66-03

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продайте? | Торгуемостен?

Когда можно посмотреть?

Александр
Частное лицо
На Avito с сентября 2020



Подписаться на продавца

Сообщения

Объект-аналог №3