



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.  
16.01.2024 г.

## Выписка из отчета № 1601241015

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок: общая площадь: 733 кв.м,  
адрес: Курганская обл., Кетовский р-н, д. Белый Яр, ул. Ромашковая, 28,  
категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование:  
для индивидуального жилищного строительства, кадастровый номер: 45:08:010601:1555.  
Дата оценки: 16.01.2024 г.

### Общая информация

Заказчик	♦ Сергиенко Светлана Данисовна
Правообладатель	♦ Наумова Татьяна 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"><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 членстве №1538 от 20.12.2022 г.</li><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</li></ul>



	<p>государственную агроинженерную академию, квалификация – инженер.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Высшее юридическое, окончил Южно-Уральский государственный университет, квалификация – бакалавр.</li> <li>• Диплом о профессиональной переподготовке 743100168174 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>	◆	<b>Наименование параметра</b>	<b>Значение параметра</b>
		<b>Земельный участок</b>	
		адрес	Курганская обл., Кетовский р-н, д. Белый Яр, ул. Ромашковая, 28
		общая площадь	733 кв.м
		категория земель	земли населенных пунктов
		разрешенное использование	для индивидуального жилищного строительства
		кадастровый номер	45:08:010601:1555
<b>Дата оценки</b>	◆	16.01.2024 г.	
<b>Результаты оценки, полученные при использовании:</b>	◆	– доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 134 285,60 руб. – затратного подхода: не применялся	
<b>Согласование результатов</b>	◆	Не требуется в связи с использованием только одного подхода к оценке	
<b>Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки на</b>	◆	<b>134 285,60 руб. (сто тридцать четыре тысячи двести восемьдесят пять рублей шестьдесят копеек)</b>	



дату оценки	
-------------	--

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 16.01.2024 г. составляет:

**134 285,60 руб.**

**(сто тридцать четыре тысячи двести восемьдесят пять рублей  
шестьдесят копеек).**

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





## Приложение. Расчетная таблица.

Земельный участок					
Описание объекта оценки	Земельный участок: адрес: Курганская обл., Кетовский р-н, д. Белый Яр, ул. Ромашковая, 28, общая площадь: 733 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, кадастровый номер: 45:08:010601:1555.				
Параметры и корректировки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Информация о предложениях объектов-аналогов					
Дата предложения	Дата оценки: 16.01.2024 г.	16.01.2024 г.	16.01.2024 г.	16.01.2024 г.	16.01.2024 г.
Ссылка на объявление:		<a href="https://kurgan.domclick.ru/card/sale__lot__1213351392">https://kurgan.domclick.ru/card/sale__lot__1213351392</a>	<a href="https://www.avito.ru/kurgan/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_2055653308">https://www.avito.ru/kurgan/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_2055653308</a>	<a href="https://www.avito.ru/kurgan/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_izhs_2560156021">https://www.avito.ru/kurgan/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_izhs_2560156021</a>	<a href="https://www.avito.ru/kurgan/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_izhs_1947051418">https://www.avito.ru/kurgan/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_izhs_1947051418</a>
Цена предложения, руб.:		240 000,00	185 000,00	130 000,00	150 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки					
Параметр: адрес	Курганская обл., Кетовский р-н, д. Белый Яр, ул. Ромашковая, 28	Курганская обл., Кетовский р-н, д. Белый Яр, 8-й Васильковский пер., 12	Курганская обл., Кетовский р-н, д. Белый Яр, Благодатная ул.	Курганская обл., Кетовский р-н, д. Белый Яр, 6-й Васильковский пер., 4	Курганская обл., Кетовский р-н, д. Белый Яр, ул. Ромашковая, 44а
Параметр: общая площадь, кв.м	733	1300	1000	600	604
Параметр: категория земель	земли населенных пунктов	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	для индивидуального жилищного строительства
Корректировки					
Корректировка на уторговывание, %:		12,20	12,20	12,20	12,20
Цена после уторговывания, руб.:		210 720,00	162 430,00	114 140,00	131 700,00
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	733	1300	1000	600	604
Цена за удельную единицу, руб.:		162,09	162,43	190,23	218,05
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:					183,20
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:					134 285,60
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:					134 285,60



## Публичная кадастровая карта России на 16.01.2024

Подсказка: Кликните на карте на любой участок или дом, чтобы проверить права собственности и обременения.



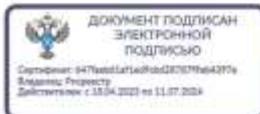
Фото №1. Общий вид участка со спутника на публичной кадастровой карте



Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	45:08:010601:1555

## Сведения об основных характеристиках объекта

Номер кадастрового квартала	45:08:010601
Дата присвоения кадастрового номера	15.07.2015
Ранее присвоенный государственный учетный номер	Данные отсутствуют
Местоположение	Россия, Курганская область, Кетовский район, д. Белый Яр, ул. Ромашковая, 28
Площадь, м <sup>2</sup>	733, Уточненная площадь, погрешность 9 0
Категория земель, к которой отнесен земельный участок	Земли населенных пунктов
Кадастровая стоимость, руб	99168,59
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	Данные отсутствуют
Виды разрешенного использования	для индивидуального жилищного строительства
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	Калинина Татьяна Сергеевна
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	Наумова Татьяна Александровна



Лист 1 из 5

Данные актуальны на 22.09.2023

## Сведения из ЕГРН

Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	45:08:010601:1555

## Сведения о зарегистрированных правах

Сведения о правах	<p>Правообладатель (правообладатели): Наумова Татьяна Александровна, 12.07.1987, РОССИЯ, СНИЛС 106-969-663 02, Паспорт гражданина Российской Федерации 71 06 524088 выдан 11.08.2007 Межрайонным Отделом УФМС России по Тюменской области в городе Тобольске</p> <p>Вид, номер и дата государственной регистрации права: Собственность, 45-45/014-45/201/102/2016-239/2, 05.02.2016</p> <p>Документы-основания: Договор купли-продажи 02.02.2016</p> <p>Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права: Право на недвижимость действующее</p> <p>Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: Данные отсутствуют</p> <p>Заявленные в судебном порядке права требования: Данные отсутствуют</p> <p>Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: Данные отсутствуют</p> <p>Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: Данные отсутствуют</p>
	<p>Правообладатель (правообладатели): Иванова Светлана Николаевна, 14.12.1967</p> <p>Вид, номер и дата государственной регистрации права: Собственность, 45-45/014-45/201/114/2015-31/2, 14.12.2015</p> <p>Документы-основания: Данные отсутствуют</p> <p>Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права: 05.02.2016, 45-45/014-45/201/102/2016-239/1</p> <p>Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: Данные отсутствуют</p> <p>Заявленные в судебном порядке права требования: Данные отсутствуют</p> <p>Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: Данные отсутствуют</p> <p>Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: Данные отсутствуют</p>



Лист 2 из 5

Данные актуальны на 22.09.2023

## Сведения из ЕГРН



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

Дата: 29.09.2023 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



**ПОЛИС N 211906-035-000025  
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

Страхователь: Шухомин Юрий Вячеславич  
Адрес: 454006, г. Челябинск, ул. Заводная, д. 49  
Телефон: 7312 38 064900  
Выдан: Челябинск УИФРС Росстат по Челябинской области в Центральном р-не г. Челябинска, дата выдачи: 07.06.2021 г., код подразделения: 2401058

Лицом в профессиональной деятельности № 743100108174  
Дата выдачи: 30.04.2020 г.  
Выдан (подп.): 0016009 ВО «СберГУ»

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются приобретенные по договору, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие заключения договора купли-продажи, аккредитивному договору на проведение платежа, и (или) другим лицам.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщика является умышленный акт или умысел лица, связан с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие заключения договора купли-продажи, аккредитивному договору на проведение платежа, и (или) другим лицам.

Выплата производится: заочным по договору на основании вклада вклада третьих лиц, которым признан ущерб. Страхователь при осуществлении выплаты несет расходы на оплату государственной пошлины.

Страховая сумма, руб.	Страховой тариф, %	Страховая премия, руб.
5 000 000,00	0,08	4 000,00

Период и сроки уплаты страховой премии: ежеквартально, 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 211906-035-000025 от 22.11.2021 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

Настоящий Полис действует с 01 декабря 2021г. по 30 ноября 2024г.  
Настоящий Полис страхования действует в силу в 00 часов 00 мин, следующего за днем наступления страховой премии в полном размере на расчетный счет Страхователя.

Настоящий чистый изданный Полис во вступил в силу.  
Договор N 211906-035-000025 от 22.11.2021 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

СТРАХОВЩИК:  М.П. [Подпись] / А.Р. Мамсолов Дата выдачи документа: 22 ноября 2021 г.	СТРАХОВАТЕЛЬ: 
---	-------------------

Полис страхования ответственности оценщика



kurgan.domclick.ru/card/sale\_lot\_1213351392

Домклик Покупка Аренда Новостройки Построить дом Ипотека Услуги Журнал Репортеры vladimir



Продаётся участок, 13 сот., ИЖС  
**240 000 Р**  
18 461 Р/сот.

Сергей  
Собственник

Звоните продавцу, СМС и сообщения в мессенджерах не будут доставлены

+7 (962) 437-71-93

Поделиться Избранное

13 сот. ИЖС  
Площадь Тип участка

Курганская область, Кетовский муниципальный округ, деревня Белый Яр, В-й Васильков перулок, 13

Обновлено 24 декабря 2018

Ипотека Сбербанка от 17%  
Рассчитайте свою ипотеку

Каталог проектов домов  
Постройте дом с проверенной компанией

**Описание**

Не доезда белого яра, от асфальта 200 метров, вспахан, Электричество: 220 - 380V, столб и электрический щит установлены на участке, договор на поставку электроэнергии есть, разрешение на строительство. Подана заявка на подведение газа. Общуют в 2020г.

Объект-аналог №1

avito.ru/kurgan/zemelnye\_uchastki/uchastok\_10\_sot\_izhs\_2055653308



**185 000 Р**  
18 500 Р за сотку  
или предложите свою цену

8 919 580-41-39

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продать? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

КИРИЛЛ  
Частное лицо  
На Авито с ноября 2012  
Знакомый: 18 кг ССЗ

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

**Об участке**  
Площадь: 10 сот. Расстояние до центра города: 15 км

**Расположение**  
Курганская обл., Кетовский р-н, д. Белый Яр, Благодатная ул. [Показать карту](#)

**Описание**

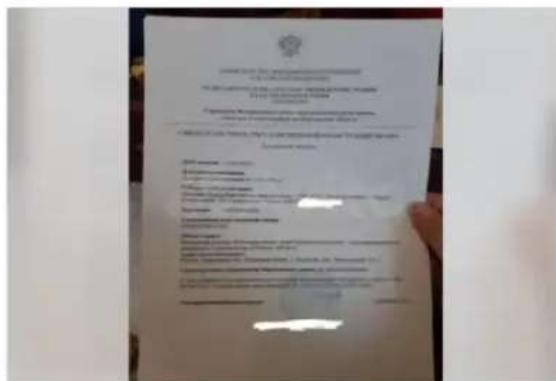
Участок рядом с Белым Яром. Первая линия от дороги, недалеко р. Тобол. Стоят столбы под электричество. Возможен обмен на автомобиль. На последнем фото указан план посёлка (номер участка 1931). Удобное расположение в конце улицы.

№ 2055653308 · 16 января в 22:18 · 1711 просмотров (+1 сегодня) [Пожаловаться](#)

Объект-аналог №2



avito.ru/kurgan/zemelnye\_uchastki/uchastok\_6\_sot\_izhs\_2560156021



### Об участке

Площадь: 6 сот.

Расстояние до центра города: 14 км

### Расположение

Курганская обл., Кетовский муниципальный округ, д. Белый Яр [Показать карту](#)

### Описание

Собственник. Продам участок. Все документы в порядке. Имеется разрешение на строительство.

№ 2560156021 · 8 января в 15:25 · 1097 просмотров (+2 сегодня)

[Пожаловаться](#)

**130 000 Р**

21 667 Р за сотку  
[или предложите свою цену](#)

8 912 381-33-43

[Написать сообщение](#)

Отвечает за несколько часов

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Ещё продать?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Голена

Частное лицо

На Авито с июля 2017

[Документы проверены](#)

[Знайка: -902 кг CO<sub>2</sub>](#)

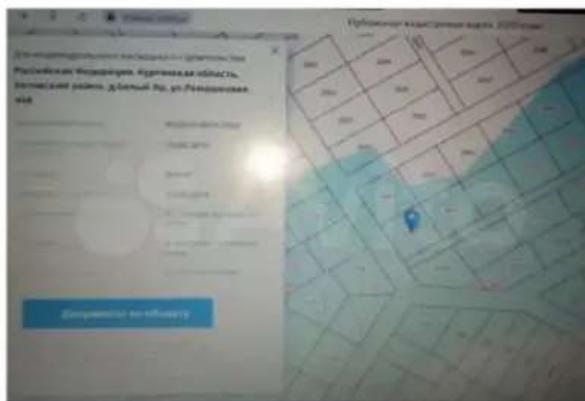


[В объявлении пользователя](#)

[Подписаться на продавца](#)

## Объект-аналог №3

avito.ru/kurgan/zemelnye\_uchastki/uchastok\_6\_sot\_izhs\_1947051418



### Об участке

Площадь: 6 сот.

Расстояние до центра города: 14 км

### Расположение

Курганская обл., Кетовский р-н, д. Белый Яр [Показать карту](#)

### Описание

Продам участок под строительство жилого дома. Возможен обмен на автомобиль (отечественного производства). Возможен торг. Рассмотрю все варианты.

№ 1947051418 · 27 декабря 2025 · 516 просмотров (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)

**150 000 Р**

25 000 Р за сотку  
[или предложите свою цену](#)

8 982 980-87-32

[Написать сообщение](#)

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Ещё продать?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Евгения

Частное лицо

На Авито с марта 2019



[Подписаться на продавца](#)

## Объект-аналог №4