



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.
11.03.2024 г.

Выписка из отчета № 0603230435-2

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок: общая площадь: 745 кв.м,
адрес: Курганская обл., р-н Шадринский, СТ "Мельниково", уч. 88,
категория земель: земли сельскохозяйственного назначения,
разрешенное использование: для садоводства, кадастровый номер: 45:20:051501:87.
Дата оценки: 11.03.2024 г.

Общая информация

Заказчик	♦ Шелестов Дмитрий Юрьевич
Правообладатель	♦ Теплякова Людмила Борисовна
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	Курганская обл., р-н Шадринский, СТ "Мельниково", уч. 88
		общая площадь	745 кв.м
		категория земель	земли сельскохозяйственного назначения
		разрешенное использование	для садоводства
		кадастровый номер	45:20:051501:87
Дата оценки	◆	11.03.2024 г.	
Результаты оценки, полученные при использовании:	◆	– доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 100 560,10 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	◆	100 560,10 руб. (сто тысяч пятьсот шестьдесят рублей десять копеек)	



дату оценки	
-------------	--

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 11.03.2024 г. составляет:

100 560,10 руб.

(сто тысяч пятьсот шестьдесят рублей десять копеек).

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





Приложение. Расчетная таблица.

Земельный участок					
Описание объекта оценки	адрес: Курганская обл., р-н Шадринский, СТ "Мельниково", уч. 88, общая площадь: 745 кв.м, разрешенное использование: для садоводства, кадастровый номер: 45:20:051501:87, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения.				
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: 11.03.2024 г.	11.03.2024 г.	11.03.2024 г.	11.03.2024 г.	11.03.2024 г.
Ссылка на объявление:		https://www.avito.ru/shadrinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_48_sot_snt_dnp_2757684612	https://kurgan.domclick.ru/ca/rd/sale_lot_2056698569	https://www.avito.ru/shadrinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_59_sot_snt_dnp_3343575312	https://kurgan.domclick.ru/ca/rd/sale_lot_2056812347
Цена предложения, руб.:		80 000,00	250 000,00	100 000,00	250 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки					
Параметр: адрес	Курганская обл., р-н Шадринский, СТ "Мельниково", уч. 88	Курганская обл., г. Шадринск, садовые участки ШАА3-1	Курганская обл., Шадринский р-н, урочище Журавли	Курганская обл., г. Шадринск, СНТ Черёмушки-2	Курганская обл., Шадринский р-н, урочище Журавли
Параметр: общая площадь, кв.м	745	473	1480	590	1443
Параметр: категория земель	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения
Параметр: разрешенное использование	для садоводства	для садоводства	для садоводства	для садоводства	для садоводства
Корректировки					
Корректировка на уторговывание, %:		19,50	19,50	19,50	19,50
Цена после уторговывания, руб.:		64 400,00	201 250,00	80 500,00	201 250,00
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	745	473	1480	590	1443
Цена за удельную единицу, руб.:		136,15	135,98	136,44	139,47
Параметры, корректируемые по каждому объекту-аналогу в %					
Корректировка на местоположение		-5,00	2,00	-5,00	2,00
Итоговая корректировка в % на каждый аналог:		-5,00	2,00	-5,00	2,00
Цена за удельную единицу после процентной корректировки, руб.:		129,34	138,70	129,62	142,26
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:					134,98
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:					100 560,10



Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	45:20:051501:87
Сведения об основных характеристиках объекта	
Номер кадастрового квартала	45:20:051501
Дата присвоения кадастрового номера	20.07.2005
Ранее присвоенный государственный учетный номер	Данные отсутствуют
Местоположение	Курганская обл. р-н Шадринский, садоводческое товарищество " Мельниково", участок № 88
Площадь, м ²	745, Декларированная площадь
Категория земель, к которой отнесен земельный участок	Земли сельскохозяйственного назначения
Кадастровая стоимость, руб	12580,41
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	Данные отсутствуют
Виды разрешенного использования	Для садоводства
Статус записи об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Кадастровые номера расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости	Данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере	Данные отсутствуют
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	Граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства. Сведения, необходимые для заполнения раздела: 3 - Описание местоположения земельного участка , отсутствуют.
Получатель выписки	Теплякова Людмила Борисовна



Сведения из ЕГРН

Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	45:20:051501:87
Сведения о зарегистрированных правах	
Сведения о правах	<p>Правообладатель (правообладатели): Теплякова Людмила Борисовна, 12.04.1958, Российская Федерация, СНИЛС 080-338-951 66, Паспорт гражданина Российской Федерации 37 14 600903 выдан 06.11.2014 Отделом УФМС России по Курганской области в городе Шадринске и Шадринском районе</p> <p>Вид, номер и дата государственной регистрации права: Собственность, 45:20:051501:87-45/051/2024-1, 26.02.2024</p> <p>Документы-основания: Свидетельство на право собственности на землю 398012 21.06.1995</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>Сведений о возмещении в отношении зарегистрированного права: Данные отсутствуют</p> <p>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



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>СТРАХОВЩИК:</p>  <p>М.П. _____ /А.Р. Мамедова/</p>	<p>СТРАХОВАТЕЛЬ:</p>  <p>М.П. _____ /К.В. Шушопцев/</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 06400
Выдан: Оренбург УИФРС. Роспотребнадзор 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.): 001600У 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 причинения ущерба имуществу, документальному договору на проведение оценки, и (или) третьим лицам.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщика является умышленный поступок и/или иное решение арбитражного суда или правовой организацией факт причинения ущерба третьему лицу третьим лицом (бездействие) оценщика в результате нарушения требований федерального стандарта оценки стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент проведения оценки.

Выплатой/выплатами: выплаты по договору на протяжении срока вклада третьи лица, которым причинен ущерб. Страхователь при осуществлении выплаты оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	Страховый 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 дня, следующего за днем наступления страховой премии в полном размере на расчетный счет Страхователя.

Настоящий чистый выданный Полис во вступил:
Договор N 211906-035-000025 от 22.11.2021 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
 М.П. ООО «ЦЕНТР СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ» А.Р. Мамсолов	 И.В. Шухомин

Дата выдачи документа: 22 ноября 2021 г.

Полис страхования ответственности оценщика



avito.ru/shadrinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_48_sot_snt_dnp_2757684612

Кадастровый номер: 45:26:040210:53
Регион: Курганская область
Кадастровый район: г.Шадринск кадастровый район
Адрес полный: а/у 209
Адрес по документам: г Шадринск, снт ШААЭ 1, тер садоводческое товарищество ШААЭ №1, д. 209
Площадь: 473,00 м2 (квадратный метр)
Дата постановки на учёт: 20.01.2005

80 000 Р

16 667 Р за сотку
или предложить свою цену

Решить онлайн
Кредит для бизнеса до 50 млн Р за 1 день Подробнее

Без звонков
Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продёте? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Александра
Частное лицо
На Авито с января 2016
Документы проверены: Электронный паспорт
Подписаться на продавца



Об участке

Площадь: 4,8 сот.

Расположение

Курганская обл., Шадринск, садовые участки ШААЭ-1 [Показать карту](#)

Описание

Предлагаю к продаже дачный земельный участок. Чистая территория, нет дома, туалета. Причина продажи? Нет времени заниматься обустройством территории и строительством. На территории есть вода, включаемая три раза в неделю, есть возможность провести электроэнергию, есть земляная яма. Территория расчищена, большую часть замёрзших деревьев выкорчевана, кустарники так же убраны. Удобное местоположение, можно подъехать как через центральный вход, так и в объезд дачного товарищества по дороге.

№2757684612 - 15 февраля в 20:55 - 644 просмотра (+1 сегодня) [Пожаловаться](#)

Объект-аналог №1

kurgan.domclick.ru/card/sale_lot_2056698569?utm_referrer=https%3A%2F%2Frostov-na-donu.domclick.ru%2F

Продается участок, 14,8 сот., Садовый
250 000 Р
16 802 Р/сот.

Анна Черёндик
2 объявления
На Домклик: 8 мес.

Этажи Курган

Звоните продавцу, СМС и сообщения в мессенджерах не будут доставлены

+7 (909) 773-42-37

Поделиться Избранное

Ипотека от Сбербанка
Расчитайте свою ипотеку

Каталог проектов домов
Постройте дом с проверенной компанией

Описание

Предлагается к продаже земельный участок площадью 14,8 соток, находящийся в 5 км от города. Участок находится в непосредственной близости от села Колташево.
Категория и виды разрешенного использования:
* Земля сельскохозяйственного назначения,
* для дачного строительства.
Отлично подойдет для строительства индивидуального дома.
Подходит под субсидию КИЖК и сельскую ипотеку (3%) на строительство.
Коттеджный поселок активно застраивается.
Работая со всеми видами сертификатов.
Помощь в оформлении ипотеки.
Номер в базе: 10651792. Район: Журавли НДПК

РОССИЯ
САМАЯ МАСШТАБНАЯ ПРОЕКЦИЯ ДОСТИЖЕНИЙ СТРАНЫ В СОВРЕМЕННОЙ ИСТОРИИ
МОСКВА, ВДНХ
ВХОД БЕСПЛАТНЫЙ

Объект-аналог №2



avito.ru/shadrinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_59_sot_snt_dnp_3343575312



100 000 ₽

16 949 ₽ за сотку
или предложите свою цену

Без звонков
Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть продать?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

ОПЕРА ИЛЬИНЫХ

Частное лицо

На Авито с августа 2023

Документы проверены



2 объявления пользователя

Подписаться на продавца



Об участке

Площадь: 5,9 сот.

Расположение

Курганская обл., Шадринск, СНТ Черёмушки 2

Показать карту

Описание

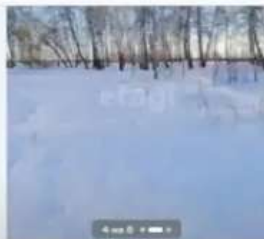
Земельный участок в саду. Не далеко от нового посёлка. Инфраструктура в шаговой доступности. На участке нет никаких построек. Есть плодовые деревья и кустарники. Участок официально зарегистрирован. Все документы на собственность имеются.

№3343575312: 1 марта в 10:54. 008 просмотров (+0 сегодня)

Пожаловаться

Объект-аналог №3

kurgan.domclick.ru/card/sale_lot_2056812347



Продается участок, 14,4 сот., Садовый

250 000 ₽

17 361 9/сот.

ГК Галина Кубасова

1 объявление

На Домклик 10 мес.

Этажи Курган

Звоните продавцу, SMS и сообщения в мессенджерах не будут доставлены

+7 (909) 773-37-13



14,4 сот.

Площадь

Садовый

Тип участка

Курганская область, Шадринский муниципальный округ, урочище Журавли

Обновлено 3 часа

0

Ипотека от Сбербанка

Рассчитайте свою ипотеку



Каталог проектов домов

Постройте дом с проверенной компанией



Описание

Предлагается к продаже земельный участок площадью 14,43 соток, находящийся в 5 км от города. Участок находится в непосредственной близости от села Колташево.

Категория и виды разрешенного использования: * Земли сельскохозяйственного назначения * для дачного строительства.

Отлично подходит для строительства индивидуального дома.

Подходит под субсидию КИЖК и сельскую ипотеку (3%) на строительство.

Помощь в поиске подрядчика для строительства дома по вашим предпочтениям.

У нас более 10 проверенных подрядчиков!

С гарантией 5 лет.

Коттеджный поселок активно застраивается.

Работаем со всеми видами сертификатов.

Помогу в оформлении ипотеки.

Номер в базе: 10678049. Район: Журавли НДПК



Объект-аналог №4