



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">• 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., 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 |
| Дата оценки | ◆ 16.01.2024 г. | | |
| Результаты оценки, полученные при использовании: | ◆ – доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 134 285,60 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 | ◆ 134 285,60 руб. (сто тридцать четыре тысячи двести восемьдесят пять рублей шестьдесят копеек) | | |



| | |
|-------------|--|
| 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: | | https://kurgan.domclick.ru/card/sale__lot__1213351392 | https://www.avito.ru/kurgan/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_2055653308 | https://www.avito.ru/kurgan/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_izhs_2560156021 | https://www.avito.ru/kurgan/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_izhs_1947051418 |
| 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 ² | 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>СТРАХОВЩИК:</p>  <p>_____ /А.Р. Мамедова/ М.П.</p> | <p>СТРАХОВАТЕЛЬ:</p>  <p>_____ /К.В. Шушопцев/ 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 Вячеславович
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.): ОУББОУ ВО «СБЭЭГУ»

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 ущемление интересов и/или иное нарушение прав законных субъектов гражданского права или причинение вреда вследствие ущемления интересов и/или иного нарушения прав законных субъектов гражданского права в результате нарушения требований федерального стандарта оценки стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент прекращения ущерба.

Выплата(ы) производится: заявкою по договору на основании вклада вклада третьи лица, которым причинен ущерб. Страхователь при осуществлении выплаты несет ответственность за достоверность данных.

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

| СТРАХОВЩИК: | СТРАХОВАТЕЛЬ: |
|--|------------------|
| М.П. ОУББОУ ВО «СБЭЭГУ» А.Р. Мамсолов | Ю.В. Шухомин |


Дата выдачи документа: 22 ноября 2021 г.

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 доезжая 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
Знаком: 18 лет

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

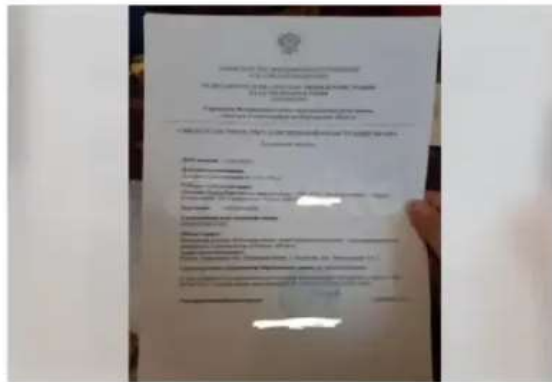
Участок рядом с Белым Яром. Первая линия от дороги, недалеко р. Тобол. Стоят столбы под электричество. Возможен обмен на автомобиль. На последнем фото указан план посёлка (номер участка 1931). Удобное расположение в конце улицы.

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

Объект-аналог №2



avito.ru/kurgan/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_izhs_2560156021



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 продёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Голена

Частное лицо

На Авито с июля 2017

Документы проверены

Эквивалент - 902 кг СОУ

Б объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 6 сот.

Расстояние до центра города: 14 км

Расположение

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

Описание

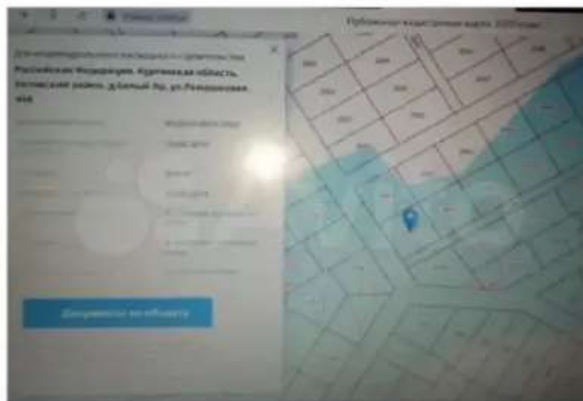
Собственник. Продам участок. Все документы в порядке. Имеется разрешение на строительство.

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

Пожаловаться

Объект-аналог №3

avito.ru/kurgan/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_izhs_1947051418



150 000 Р

25 000 Р за сотку
или предложите свою цену

8 982 980-87-32

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Евгения

Частное лицо

На Авито с марта 2019

Подписаться на продавца

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

Объект-аналог №4