



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.
13.03.2024 г.

Выписка из отчета №1303241302

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок: адрес: обл. Курганская, р-н Катайский, г. Катайск, ул. Красных Орлов, дом 13, общая площадь: 1340 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства, кадастровый номер: 45:07:020113:88, доля в праве: 100.
Дата оценки: 13.03.2024 г.

Общая информация

Заказчик	♦ Сергиенко Светлана Данисовна
Правообладатель	♦ Полуяктов Артур Андреевич
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	обл. Курганская, р-н Катайский, г. Катайск, ул. Красных Орлов, дом 13
		общая площадь	1340 кв.м
		категория земель	земли населенных пунктов
		разрешенное использование	Для ведения личного подсобного хозяйства
		кадастровый номер	45:07:020113:88
		доля в праве	100
Дата оценки	♦	13.03.2024 г.	
Результаты оценки, полученные при использовании:	♦	– доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 194 836,00 руб. – затратного подхода: не применялся	
Согласование результатов	♦	Не требуется в связи с использованием только одного подхода к оценке	
Итоговая величина рыночной стоимости	♦	194 836,00 руб. (сто девяносто четыре тысячи восемьсот тридцать шесть рублей ноль копеек)	



объекта оценки на дату оценки	
----------------------------------	--

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 13.03.2024 г. составляет:

194 836,00 руб.

**(сто девяносто четыре тысячи восемьсот тридцать шесть рублей
ноль копеек)**

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





Приложение. Расчетная таблица.

Земельный участок				
Описание объекта оценки	Земельный участок: адрес: обл. Курганская, р-н Катайский, г. Катайск, ул. Красных Орлов, дом 13, общая площадь: 1340 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства, кадастровый номер: 45:07:020113:88, 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: 13.03.2024 г.	27.02.2024 г.	26.02.2024 г.	26.02.2024 г.
Ссылка на объявление:		https://www.avito.ru/kataysk/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_1825675047	https://www.avito.ru/kataysk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_1967977689	https://www.avito.ru/kataysk/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_izhs_2754270713
Телефон продавца:		89334020096	89675540650	89388133821
Цена предложения, руб.:		199 000,00	180 000,00	200 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
Параметр: адрес	обл. Курганская, р-н Катайский, г. Катайск, ул. Красных Орлов, дом 13	Курганская обл., Катайский р-н, Катайск, Красноармейская ул.	Курганская обл., Катайский р-н	Курганская обл., Катайский муниципальный округ, с. Ильинское, Комсомольская ул., 61
Параметр: общая площадь, кв.м	1340	1500	1000	1200
Параметр: категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Параметр: разрешенное использование	Для ведения личного подсобного хозяйства	ижс	ижс	ижс
Параметр: доля в праве	100	100	100	100
Корректировки				
Корректировка на уторговывание, %:		9,00	9,00	9,00
Цена после уторговывания, руб.:		181 090,00	163 800,00	182 000,00
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	1340	1500	1000	1200



Цена за удельную единицу, руб.:	120,73	163,80	151,67
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:			145,40
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:			194 836,00
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:			145,40



Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	45:07:020113:88

Сведения об основных характеристиках объекта

Номер кадастрового квартала	45:07:020113
Дата присвоения кадастрового номера	22.11.2005
Ранее присвоенный государственный учетный номер	(У45:07:02 01 13:0016)
Местоположение	обл. Курганская, р-н Катайский, г. Катайск, ул. Красных Орлов, дом 13
Площадь, м ²	1340, Декларированная площадь
Категория земель, к которой отнесен земельный участок	Земли населенных пунктов
Кадастровая стоимость, руб	91870.4
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	Данные отсутствуют
Виды разрешенного использования	Для ведения личного подсобного хозяйства
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	Поляктов Артур Андреевич



Онлайн-выписка земельный участок

Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	45:07:020113:88

Сведения о зарегистрированных правах

Сведения о правах	<p>Правообладатель (правообладатели): Поляктов Артур Андреевич, 15.02.1994, РОССИЯ, СНИЛС 150-600-696 26, Паспорт гражданина Российской Федерации 65 13 770363 выдан 06.03.2014 Отделение УФМС России по Свердловской области в Кировградском районе Вид, номер и дата государственной регистрации права: Собственность, 45-45/011-45/001/101/2016-835/2, 24.05.2016 Документы-основания: Договор Дарения Земельного участка 18.05.2016 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>
	<p>Правообладатель (правообладатели): Леонтьева Мария Анатольевна, 10.03.1939 Вид, номер и дата государственной регистрации права: Собственность, 45-45-11/303/2012-290, 10.04.2012 Документы-основания: Данные отсутствуют Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права: 24.05.2016, 45-45/011-45/001/101/2016-835/1 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</p>



Онлайн-выписка земельный участок



Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	45:07:020113:88
Сведения о правах	участия правообладателя или его законного представителя: Данные отсутствуют
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



Онлайн-выписка земельный участок



**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 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» 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.

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

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



Главная > Недвижимость > Земельно участки > Купить > Поселный (ИЖС)

Участок 15 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнивать Добавить закладку



Об участке

Площадь: 15 сот.

Расположение

Курганская обл., Катайский р-н, Катайск, Красноармейская ул. [Скрыть карту](#)

199 000 Р

13 267 Р за сотку
[или предложите свою цену](#)

8 933 402-00-96

Написать сообщение

Отвечает около часа

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торгу участком?

Когда можно посмотреть?

ЖИЛИЩНО

Частное лицо

На Авито с декабря 2017

Звонок - 671 тонн СО2

10 объявлений пользователя

Подписаться на продавца



Сообщения

Объект-аналог №1

Об участке
Площадь: 15 сот.

Расположение
Курганская обл., Катайский р-н, Катайск, Красноармейская ул. [Скрыть карту](#)

Описание
продан земельный участок под строительство 15 соток, рядом проходит речка Катайка, в собственности. по адресу г. Катайск, ул. Красноармейская. Возможен обмен рассмотрю варианты

№ 1825675047 - 27 февраля в 10:00 - 1569 просмотров (+2 сегодня) [Пожаловаться](#)

Похожие объявления
Строительство домов и коттеджей ...

199 000 Р

13 267 Р за сотку
[или предложите свою цену](#)

8 933 402-00-96

Написать сообщение

Отвечает около часа

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торгу участком?

Когда можно посмотреть?

ЖИЛИЩНО

Частное лицо

На Авито с декабря 2017

Звонок - 671 тонн СО2

10 объявлений пользователя

Подписаться на продавца



Сообщения

Объект-аналог №1



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

Участок 10 сот. (ИЖС)

♥ Добавить в избранное ≡ Сравнить ➕ Добавить закладку



Об участке

Площадь: 10 сот.

Расстояние до центра города: 3 км

Расположение

Курганская обл., Катайский р-н

[Скрыть карту](#)

180 000 Р

18 000 Р за сотку
[или предложите свою цену](#)

8 967 554-06-50

[Написать сообщение](#)

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуй!

Ещё продаете?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Александр

Частное лицо

На Авито с мая 2015

2 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)



Сообщения

Объект-аналог №2

Об участке
Площадь: 10 сот. Расстояние до центра города: 3 км

Расположение
Курганская обл., Катайский р-н [Скрыть карту](#)

Описание

Продаю земельный участок в Катайско (пригород Кораблево), S=943м2. Огорожен, ухоженный, чистый от построек, подготовлен для строительства. Рядом с участком проходит газопровод. Рядом продуктовый магазин. До города 4 км., проложен асфальт. Удобный выезд на трассу Екатеринбург-Курган. Все документы готовы.

№ 1967977689 · 26 февраля в 22:24 · 706 просмотров (+1 сегодня)

[Пожаловаться](#)

180 000 Р

18 000 Р за сотку
[или предложите свою цену](#)

8 967 554-06-50

[Написать сообщение](#)

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуй!

Ещё продаете?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Александр

Частное лицо

На Авито с мая 2015

2 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)



Сообщения

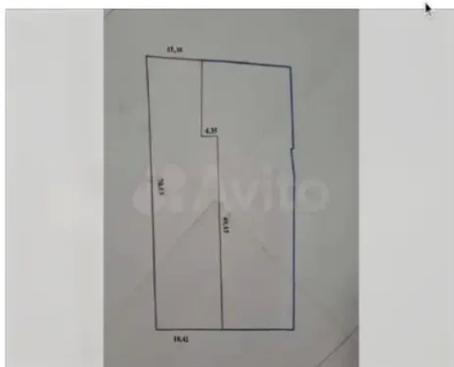
Объект-аналог №2



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

Участок 12 сот. (ИЖС)

♥ Добавить в избранное ≡ Сравнить 📌 Добавить заметку



Об участке

Площадь: 12 сот.

Расстояние до центра города: 3 км

Расположение

Курганская обл., Катайский муниципальный округ, с. Ильинское, Комсомольская ул., 61

[Скрыть карту](#)



200 000 ₽

16 667 ₽ за сотку
[или предложите свою цену](#)

8 938 813-38-21

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Екатерина

Частное лицо

На Avito с февраля 2017

Эквивалент -196 кг CO₂



7 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Это место приносит удачу



Запустить рекламу

Avito

Сообщения

Объект-аналог №3



Об участке

Площадь: 12 сот.

Расстояние до центра города: 3 км

Расположение

Курганская обл., Катайский муниципальный округ, с. Ильинское, Комсомольская ул., 61

[Скрыть карту](#)



Описание

12 соток(на фото участок красным цветом)

№ 2754270713 - 26 февраля в 13:15 - 517 просмотров (+0 сегодня)

Пожаловаться

Показать объявление

200 000 ₽

16 667 ₽ за сотку
[или предложите свою цену](#)

8 938 813-38-21

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Екатерина

Частное лицо

На Avito с февраля 2017

Эквивалент -196 кг CO₂



7 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Avito

Сообщения

Объект-аналог №3