




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.
04.04.2024 г.

Выписка из отчета №0404240545

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок: адрес: Курская область, Золотухинский район, Апальковский сельсовет, д. Апальково, д. 75, общая площадь: 2600 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства, кадастровый номер: 46:07:030101:372, доля в праве: 100.

Дата оценки: 01.03.2024 г.

Общая информация

Заказчик	◆ Кудашева Елизавета Владимировна
Правообладатель	◆ Лобынцева Любовь Викторовна
Особенности проведения осмотра	◆ Осмотр не производился, фотоматериалы предоставлены заказчиком.
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	Курская область, Золотухинский район, Апальковский сельсовет, д. Апальково, д. 75
		общая площадь	2600 кв.м
		категория земель	земли населенных пунктов
		разрешенное использование	Для ведения личного подсобного хозяйства
		кадастровый номер	46:07:030101:372
		доля в праве	100
Дата оценки	◆	01.03.2024 г.	
Результаты оценки, полученные при использовании:	◆	– доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 197 782,00 руб. – затратного подхода: не применялся	
Согласование результатов	◆	Не требуется в связи с использованием только одного подхода к оценке	
Итоговая величина рыночной стоимости	◆	197 782,00 руб. (сто девяносто семь тысяч семьсот восемьдесят два рубля ноль копеек)	



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

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 01.03.2024 г. составляет:

197 782,00 руб.

(сто девяносто семь тысяч семьсот восемьдесят два рубля ноль копеек)

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





Приложение. Расчетная таблица.

Земельный участок				
Описание объекта оценки	Земельный участок: адрес: Курская область, Золотухинский район, Апальковский сельсовет, д. Апальково, д. 75, общая площадь: 2600 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства, кадастровый номер: 46:07:030101:372, 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: 01.03.2024 г.	20.02.2024 г.	20.02.2024 г.	22.02.2024 г.
Ссылка на объявление:		https://www.avito.ru/kursk/zemelnye_uchastki/uchastok_80_sot_izhs_1760257485	https://www.avito.ru/zolotuhino/zemelnye_uchastki/uchastok_28_sot_izhs_1242744737	https://www.avito.ru/zolotuhino/zemelnye_uchastki/uchastok_42_sot_izhs_3534496297
Цена предложения, руб.:		600 000,00	300 000,00	300 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
Параметр: адрес	Курская область, Золотухинский район, Апальковский сельсовет, д. Апальково, д. 75	Курская обл., Золотухинский р-н, Тазовский сельсовет, д. Шумская	Курская обл., Курский р-н, д. Долгое	Курская обл., Золотухинский р-н, Апальковский сельсовет, д. Пойменово, 7
Параметр: общая площадь, кв.м	2600	8000	2800	4200
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, %:		10,00	10,00	10,00
Цена после уторговывания, руб.:		540 000,00	270 000,00	270 000,00
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	2600	8000	2800	4200
Цена за удельную единицу, руб.:		67,50	96,43	64,29



Средняя стоимость удельной единицы, руб.:	76,07
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:	197 782,00
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:	76,07



Фото №1. Общий вид



Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	46:07:030102:205

Сведения об основных характеристиках объекта

Номер кадастрового квартала	46:07:030102
Дата присвоения кадастрового номера	20.06.2022
Ранее присвоенный государственный учетный номер	Данные отсутствуют
Местоположение	Курская область, Золотухинский район, Апальковский сельсовет, д. Апальково, д. 75
Площадь, м ²	3301, Уточненная площадь, погрешность 20.0
Категория земель, к которой отнесен земельный участок	Земли населенных пунктов
Кадастровая стоимость, руб	434533.37
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"
Кадастровые номера расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости	Данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженерере	Шемякин Сергей Васильевич
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	ЛОБЫНЦЕВА ЛЮБОВЬ ВИКТОРОВНА



Лист 1 из 2

Данные актуальны на 26.02.2024

Онлайн-выписка земельный участок

Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	46:07:030102:205

Сведения о зарегистрированных правах

Сведения о правах	<p>Правообладатель (правообладатели): Лобынцева Любовь Викторовна, 18.07.1964, Российская Федерация, СНИЛС 029-597-818 14, Паспорт гражданина Российской Федерации 38 09 660342 выдан 10.12.2009 отделением УФМС России по Курской области в Золотухинском районе</p> <p>Вид, номер и дата государственной регистрации права: Собственность, 46:07:030102:205-46/061/2022-1, 20.06.2022</p> <p>Документы-основания: Выписка из похозяйственной книги о наличии у гражданина права на земельный участок б/н 28.01.2015</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>
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. Перешлите документ только с файлом подписи Минцифры в формате sig. Иначе он потеряет юридическую силу



Лист 2 из 2

Данные актуальны на 26.02.2024

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 третья 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. Маведова/</p>	<p>СТРАХОВАТЕЛЬ:</p>  <p>М.П. _____ /К.В. Шухошин/</p>
---	---

дата вступления в силу: «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 231900-035-000025
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

Страхователь: Шушовцев Кирилл Вячеславович
Адрес: 454000, г. Челябинск, ул. Звонкая, д. 49
Паспорт: 7512 № 064690
Выдан: Отделом УФМС России по Челябинской области в Центральном р-не г. Челябинска, дата выдачи: 07.06.2012 г., код подразделения: 740-058

Диплом о профессиональной переподготовке № 743100168174
Дата выдачи: 30.04.2020 г.
Выдан (взы): ФГБОУ ВО «ЧелГУ»

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются воздушные интересы, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщика является успешнейший вступившим в законную силу решением арбитражного суда или приговором страховщиком факт причинения ущерба заказчику или третьим лицам действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.

Выгодоприобретатели: заказчик по договору на проведение оценки и/или третьи лица, которым причинен ущерб. Страхователем при осуществлении последним оценочной деятельности.

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

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 231900-035-000025 от 22.11.2023 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

Настоящий Полис действует с 01 декабря 2023г. по 30 ноября 2024г.
Настоящий Полис страхования вступает в силу в 00 часов дня, следующего за днем поступления страховой премии в полном размере на расчетный счет Страховщика.

Исключительной частью настоящего Полиса являются:
Договор N 231900-035-000025 от 22.11.2023 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
 М.П. Долговцев Ю.В. /А.Р. Мамаслов/	

Дата выдачи документа: 22 ноября 2023 г.

Полис страхования ответственности оценщика

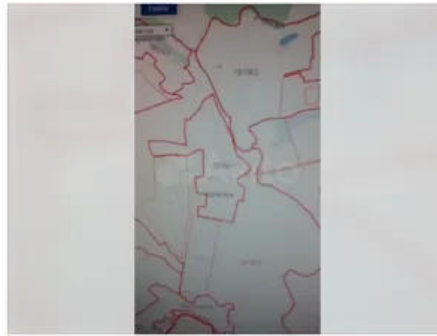


Участок 80 сот. (ИЖС)

600 000 ₽

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

7 500 ₽ за сотку или [предложите свою цену](#)



8 932 514-34-77

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продать? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Дмитрий
Частное лицо
На Авито с июня 2019



Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 80 сот.

Расстояние до центра города: 22 км

Расположение

Курская обл., Золотухинский р-н, Тазовский сельсовет, д. Шумская

[Показать карту *](#)

Описание

Продам участок. Газ электричество 60 метров. Коренная пустынь. 7км. Источник Николая Чудотворца 2км. Река Тускарь 150 м. Адрес на публичной кадастровой карте Курская область, Золотухинский район, Тазовский с/с, деревня Шумская дом В.Б. ТОРГ

№ 1760297485 - 20 февраля в 17:44 - 1101 просмотр (+10 сегодня)

[Пожаловаться](#)



Объект-аналог №1

Участок 28 сот. (ИЖС)

300 000 ₽

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

10 714 ₽ за сотку или [предложите свою цену](#)



8 909 239-07-03

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продать? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Юлия
Частное лицо
На Авито с января 2016



Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 28 сот.

Расстояние до центра города: 20 км

Расположение

Курская обл., Курский р-н, д. Долгое

[Показать карту *](#)

Описание

Продам участок, под ИЖС. В 2км от Коренной Пустыни, д. Долгое. Очень живописное место, рядом река, луг. Межевание и границы установлены. В собственности. Коммуникации доступны.

№ 1242744737 - 20 февраля в 16:03 - 1430 просмотров (+4 сегодня)

[Пожаловаться](#)



Объект-аналог №2



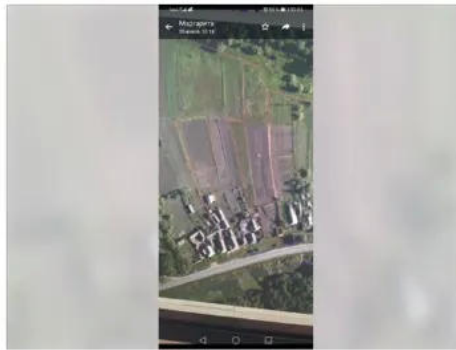
Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселения (ИЖС)

Участок 42 сот. (ИЖС)

300 000 ₽

7 145 ₽ за сотку

[Добавить в избранное](#) [Сравнить](#) [Добавить заметку](#)



8 919 130-38-84

Александр Епишев
Частное лицо
На Авито с января 2017
Завершено 40 объявлений



[Документы проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)

Об участке

Площадь: 42 сот.

Расстояние до центра города: 17 км

Расположение

Курская обл., Золотухинский р-н, Апальковский сельсовет, д. Пойменово, 7

[Показать карту](#)

Описание

Продам земельный участок в внутри населённого пункта участок ухоженный рядом газовая труба линия ЛЭП асфальтированная дорога участок находится в 2х минутах езды от коренной пустыни

№ 5554496297, 22 февраля в 21:49, 100 просмотров (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Объект-аналог №3