



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.
24.02.2024 г.

Выписка из отчета № 2402242859

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок: общая площадь: 1100 кв.м,
адрес: Курганская обл., р-н Щучанский, д. Ушаково, ул. Центральная, 27, категория земель:
земли населенных пунктов, кадастровый номер: 45:23:010201:21,
разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства.
Дата оценки: 24.02.2024 г.

Общая информация

Заказчик	♦ Сергиенко Светлана Данисовна
Правообладатель	♦ Еремин Владислав Николаевич
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 Щучанский, д. Ушаково, ул. Центральная, 27
		общая площадь	1100 кв.м
		категория земель	земли населенных пунктов
		разрешенное использование	для ведения личного подсобного хозяйства
		кадастровый номер	45:23:010201:21
Дата оценки	◆	24.02.2024 г.	
Результаты оценки, полученные при использовании:	◆	– доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 89 804,00 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	◆	89 804,00 руб. (восемьдесят девять тысяч восемьсот четыре рубля ноль копеек)	



дату оценки	
-------------	--

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 24.02.2024 г. составляет:

89 804,00 руб.
(восемьдесят девять тысяч восемьсот четыре рубля ноль копеек).

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





Приложение. Расчетная таблица.

Земельный участок				
Описание объекта оценки	Земельный участок: адрес: Курганская обл., р-н Щучанский, д. Ушаково, ул. Центральная, 27, общая площадь: 1100 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, кадастровый номер: 45:23:010201:21, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства.			
Параметры и корректировки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Информация о предложениях объектов-аналогов				
Дата предложения	Дата оценки: 24.02.2024 г.	24.02.2024 г.	24.02.2024 г.	24.02.2024 г.
Ссылка на объявление:		https://www.avito.ru/schuche/zemelnye_uchastki/uchastok_14_sot_izhs_2191795822	https://kurgan.domclick.ru/card/sale_lot_1732383131	https://www.avito.ru/schuche/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_1910058600
Цена предложения, руб.:		130 000,00	190 000,00	150 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
Параметр: адрес	Курганская обл., р-н Щучанский, д. Ушаково, ул. Центральная, 27	Курганская обл., Щучанский р-н, с Нифанка	Курганская обл., Щучанский р-н, с Каясан, Железнодорожная ул.	Курганская обл., Щучанский р-н, д. Фролиха
Параметр: общая площадь, кв.м	1100	1400	1500	1000
Параметр: категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Параметр: разрешенное использование	для ведения личного подсобного хозяйства	для ведения личного подсобного хозяйства	для индивидуального жилищного строительства	для индивидуального жилищного строительства
Корректировки				
Корректировка на уторговывание, %:		20,10	20,10	20,10
Цена после уторговывания, руб.:		103 870,00	151 810,00	119 850,00
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	1100	1400	1500	1000
Цена за удельную единицу, руб.:		74,19	101,21	119,85
Параметры, корректируемые по каждому объекту-аналогу в %				
Корректировка на местоположение		-5,00	-2,00	-4,00
Корректировка на различие видов разрешенного использования		0,00	-18,00	-18,00
Итоговая корректировка в % на каждый аналог:		-5,00	-20,00	-22,00
Цена за удельную единицу после процентной корректировки, руб.:		70,48	80,97	93,48
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:				81,64
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:				89 804,00
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:				89 804,00



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Курганской области
полное наименование органа регистрации прав


28.09.2023г.

№ КУВИ-001/2023-219897470

На основании запроса от 27.09.2023, поступившего на рассмотрение 27.09.2023, сообщаем, что правообладателю Еремину Владиславу Николаевичу; дата рождения: 05.03.1972; Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 37 17 № 697693 от 19.04.2017 выдан: Отделением УФМС России по Курганской области в Шумихинском районе; СНИЛС: 031-812-466 21; адрес места жительства или места пребывания: Россия, Курганская обл, Курган г, Панфилова ул, д. 26а., в период с 01.01.2020 по 27.09.2023 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1	1.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	45:23:010201:21
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Для ведения личного подсобного хозяйства
		Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Курганская, р-н Щучанский, д. Ушаково, ул. Центральная, дом 27.
		Площадь:	1100
	1.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	02.08.2017
		номер государственной регистрации:	45:23:010201:21-45/009/2017-1
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка, № 31, выдан 13.06.2017
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	1.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
2		Получатель выписки	Еремин Владислав Николаевич

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории субъектов(а) Российской Федерации, указанных(ого) Вами в запросе. Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
		инициалы, фамилия
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024		



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 наступившим 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.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
 М.П. _____ /А.Р. Мамедова/	 М.П. _____ /К.В. Шуховаев/

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

Декларация профессиональной деятельности № 743100108174
Дата выдачи: 30.04.2020 г.
Выдан (подп.): ОУББОУ ВО «СБЭГУ»

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 иное решение арбитражного суда или правовой организацией факт причинения ущерба третьему лицу третьим лицом (бездоговорно) оценщиком 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: является по договору на проведение оценки и/или третья лица, которым причинен ущерб. Страхователь при осуществлении оказания 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 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:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
 М.П. ООО «СБЭГУ» А.Р. Мамсолов	 И.В. Шухомин

Дата выдачи документа: 22 ноября 2021 г.

Полис страхования ответственности оценщика



avito.ru/schuche/zemelnye_uchastki/uchastok_14_sot_izhs_2191795822



130 000 Р

9 286 Р за сотку

8 919 560-63-82

Никита Алексеев

Частное лицо
На Авито с июня 2019



Подписаться на продавца



Об участке

Площадь: 14 сот.

Расстояние до центра города: 4 км

Расположение

Курганская обл., Щучанский р-н, с. Нифанка

[Показать карту](#)

Описание

На участке имеется ухоженный сад с плодовыми деревьями, кустарниками (смородина красная и черная, вишня, малина, ежевика, крыжовник) , отдельно участок под картошку, в соток.

№2191795822 · 6 февраля в 22:44 · 172 просмотра (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Объект-аналог №1

kurgan.domclick.ru/card/sale_lot_1732383131?utm_referrer=https%3A%2F%2Fkrasnodar.domclick.ru%2F



15 сот.

Площадь

ИЖС

Тип участка

Курганская область, Щучанский муниципальный округ, село Кавсан, Железнодорожная улица

Обновлено 17 января



Ипотека от Сбербанка

Рассчитайте свою ипотеку



Каталог проектов домов

Постройте дом с проверенной компанией



Описание

Арт. 42924169 Продам земельный участок площадью 15 соток в с. Кавсан, Курганской области

Развитая инфраструктура, транспортная доступность, ж.д. станция, остановка автобуса. В селе продуктовые и прюитовые магазины. Район лес, грибные и ягодные места. Вблизи озера, хорошее место для рыбалки и охоты.

• Помощь в оформлении льготной ипотеки от 7% с гос. Поддержкой под строительство дома

Один взрослый собственник, документы готовы
Все вопросы по телефону.

Продается участок, 15 сот., ИЖС

190 000 Р

12 666 Р/сот.

[Хочу скинуть](#)



Дмитрий Сувалко
34 объявлений
На Домклик 2 года 2 мес.

ДАН Недвижимость

Можно позвонить или написать в чате, СМС и сообщения в мессенджерах не будут доставлены

+7 (906) 870-41-57

[Написать](#)

Спросите у продавца

Ещё актуально?

Торг уместен?

Подходит под ипотеку?

Когда могу посмотреть?

[Поделиться](#)

[Избранное](#)

Домклик Аренда

Найдем надёжного жильца за 3 дня

[Подробнее](#)

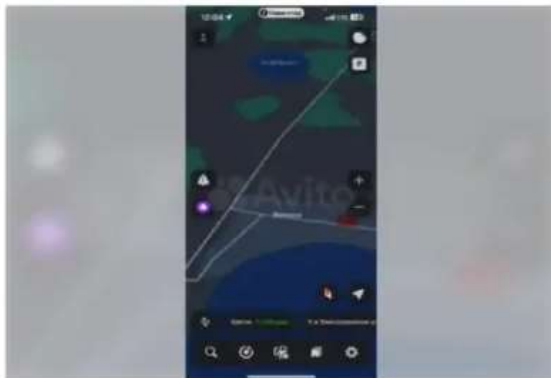
Объект-аналог №2



avito.ru/schuche/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_1910058600

Участок 10 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнивать Добавить заметку



150 000 Р

15 000 Р за сотку
[или предложите свою цену](#)

8 912 831-00-78

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продать? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Евгений Шатунюк

Частное лицо

На Авито с января 2017

[Документы проверены](#)

[Оригинал -15.8 тонн ССЧ](#)



3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 10 сот.

Расстояние до центра города: 6 км

Расположение

Курганская обл., Щучанский р-н, д. Фролиха

[Показать карту](#)

Описание

Продам земельный участок 10 соток в д. Фролиха, Щучанский район, все вопросы по тел.

№ 1910058600 - 21 февраля в 14:24 - 496 просмотров (10 сегментов)

[Пожаловаться](#)

Объект-аналог №3