



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.
05.03.2024 г.

Выписка из отчета №0503240401

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок: адрес: Российская Федерация, Курганская область, Кетовский район, с.Меншиково, ул.Тупиковая, №2, общая площадь: 1285 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуального жилищного строительства, кадастровый номер: 45:08:021801:443, доля в праве: 100.

Дата оценки: 05.03.2024 г.

Общая информация

Заказчик	♦ Сергиенко Светлана Данисовна
Правообладатель	♦ Бабакова Марина Сергеевна
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	Российская Федерация, Курганская область, Кетовский район, с.Меншиково, ул.Тупиковая, №2
		общая площадь	1285 кв.м
		категория земель	земли населенных пунктов
		разрешенное использование	Для индивидуального жилищного строительства
		кадастровый номер	45:08:021801:443
		доля в праве	100
Дата оценки	◆	05.03.2024 г.	
Результаты оценки, полученные при использовании:	◆	– доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 134 925,00 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 дату оценки	♦ 134 925,00 руб. (сто тридцать четыре тысячи девятьсот двадцать пять рублей ноль копеек)
--	---

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 05.03.2024 г. составляет:

134 925,00 руб.
(сто тридцать четыре тысячи девятьсот двадцать пять рублей ноль копеек)

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





Приложение. Расчетная таблица.

Земельный участок					
Описание объекта оценки	Земельный участок: адрес: Российская Федерация, Курганская область, Кетовский район, с.Меншиково, ул.Тупиковая, №2, общая площадь: 1285 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуального жилищного строительства, кадастровый номер: 45:08:021801:443, доля в праве: 100.				
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: 05.03.2024 г.	08.02.2024 г.	16.02.2024 г.	06.02.2024 г.	05.03.2024 г.
Ссылка на объявление:		https://www.avito.ru/kurgan/zemelye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_3444105322	https://www.avito.ru/kurgan/zemelye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_1866452555	https://www.avito.ru/kurgan/zemelye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_2419074725	https://www.avito.ru/kurgan/zemelye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_2249224496
Телефон продавца:		номер скрыт	89334019602	89388133802	89334020244
Цена предложения, руб.:		200 000,00	150 000,00	150 000,00	200 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки					
Параметр: адрес	Российская Федерация, Курганская область, Кетовский район, с.Меншиково, ул.Тупиковая, №2	Курганская обл., Кетовский муниципальный округ, с. Меншиково	Курганская обл., Кетовский р-н, с. Меншиково	Курганская обл., Кетовский муниципальный округ, с. Меншиково	Курганская обл., Кетовский р-н, с. Меншиково, Вишнёвая ул.
Параметр: общая площадь, кв.м	1285	1500	1500	1500	1500
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	ижс	ижс	ижс	ижс
Параметр: доля в праве	100	100	100	100	100
Корректировки					
Корректировка на уторговывание, %:		10,00	10,00	10,00	10,00
Цена после уторговывания, руб.:		180 000,00	135 000,00	135 000,00	180 000,00
Удельные единицы	1285	1500	1500	1500	1500



по параметру общая площадь, кв.м					
Цена за удельную единицу, руб.:	120,00	90,00	90,00	120,00	
	Средняя стоимость удельной единицы, руб.:				105,00
	Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:				134 925,00
	Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:				105,00



Фото №1. Общий вид



Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	45:08:021801:443
Сведения об основных характеристиках объекта	
Номер кадастрового квартала	45:08:021801
Дата присвоения кадастрового номера	16.09.2015
Ранее присвоенный государственный учетный номер	Данные отсутствуют
Местоположение	Российская Федерация, Курганская область, Исетский район, с.Мендиново, ул. Тульчанская, №2
Площадь, м²	1285, Уточненная площадь, погрешность 13,0
Категория земель, к которой отнесен земельный участок	Земли населенных пунктов
Кадастровая стоимость, руб	119265,34
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	Данные отсутствуют
Виды разрешенного использования	для жилищного строительства
Статус залога 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	Урбан Анастасия Михайловна
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	Бабкина Марина Сергеевна



Онлайн-выписка земельный участок супруги

Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	45:08:021801:443
Сведения о зарегистрированных правах	
Сведения о правах	<p>Правообладатель (правообладатели): Бабкина Марина Сергеевна, 30.10.1991, РОССИЯ, СНИЛС 155-491-221-67, Паспорт гражданина Российской Федерации 45 15 026109 выдан 28.07.2015 Отделением УФМС России по Свердловской области в Камышловском районе</p> <p>Вид, номер и дата государственной регистрации права: Собственность, 45-45/014-45/003/001/2016-168/2, 16.02.2016</p> <p>Документы основания: Договор купли-продажи от 08.02.2016</p> <p>Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (превращения) права: Право на недвижимость действующее</p> <p>Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: Данные отсутствуют</p> <p>Заявлены в судебном порядке права требования: Данные отсутствуют</p> <p>Сведения о возвращении 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): Лебедева Али Михайловна, 01.03.1991</p> <p>Вид, номер и дата государственной регистрации права: Собственность, 45-45/014-45/008/004/2015-174/1, 20.11.2015</p> <p>Документы основания: Данные отсутствуют</p> <p>Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (превращения) права: 16.02.2016, 45-45/014-45/003/001/2016-168/1</p> <p>Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: Данные отсутствуют</p> <p>Заявлены в судебном порядке права требования: Данные отсутствуют</p> <p>Сведения о возвращении в отношении зарегистрированного права: Данные отсутствуют</p> <p>Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: Данные отсутствуют</p>



Онлайн-выписка земельный участок супруги

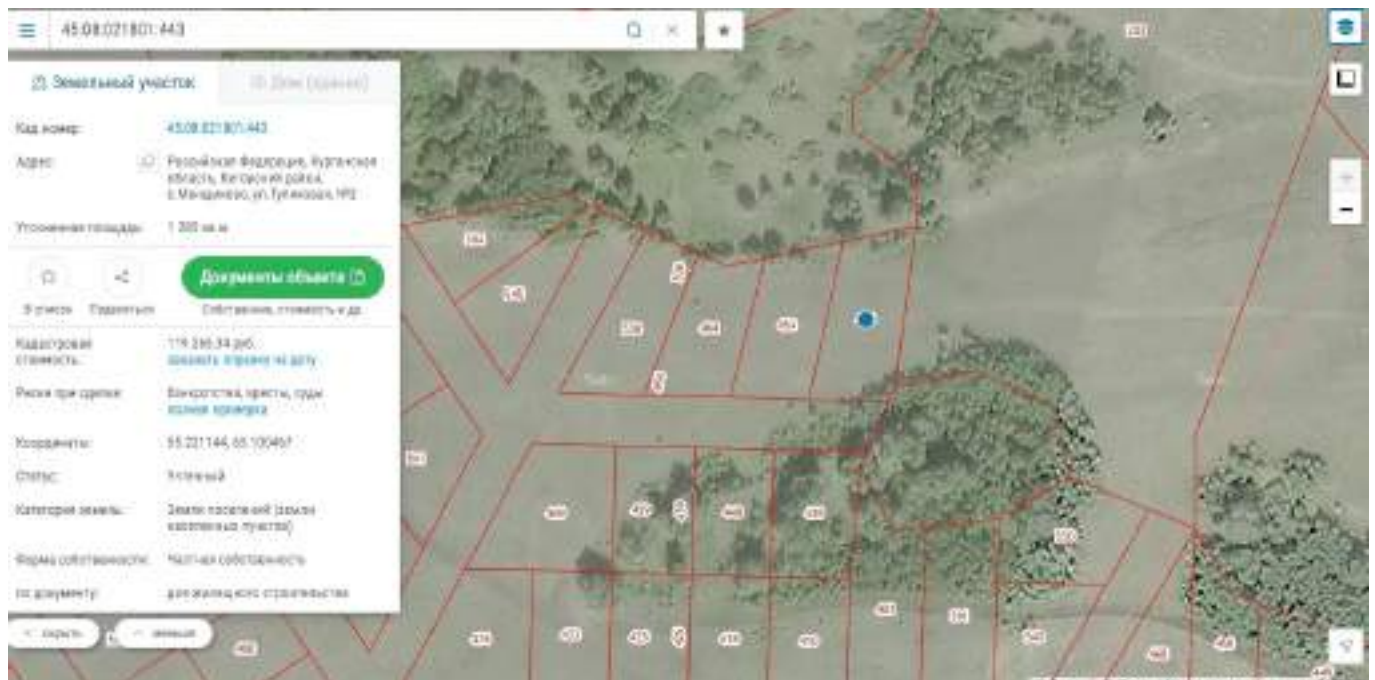


Вид объекта	Земельный участок
Надстроительный номер	45:08:021801:443
Сведения о правах	<p>Вид: Запрещена регистрация</p> <p>Дата государственной регистрации: 28.11.2022</p> <p>Номер государственной регистрации: 45:08:021801:443-45/051/2022-3</p> <p>Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Данные отсутствуют</p> <p>Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Данные отсутствуют</p> <p>Основание государственной регистрации: Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (прп) 225398959/6630 выдан 21.11.2022, ОСП по Камышловскому и Пыщминскому районам</p> <p>Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: Данные отсутствуют</p>
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	<p>Вид: Запрещена регистрация</p> <p>Дата государственной регистрации: 02.08.2022</p> <p>Номер государственной регистрации: 45:08:021801:443-45/051/2022-2</p> <p>Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Данные отсутствуют</p> <p>Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Данные отсутствуют</p> <p>Основание государственной регистрации: Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (прп) 214645431/6630 выдан 31.07.2022, ОСП по Камышловскому и Пыщминскому районам</p> <p>Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: Данные отсутствуют</p>

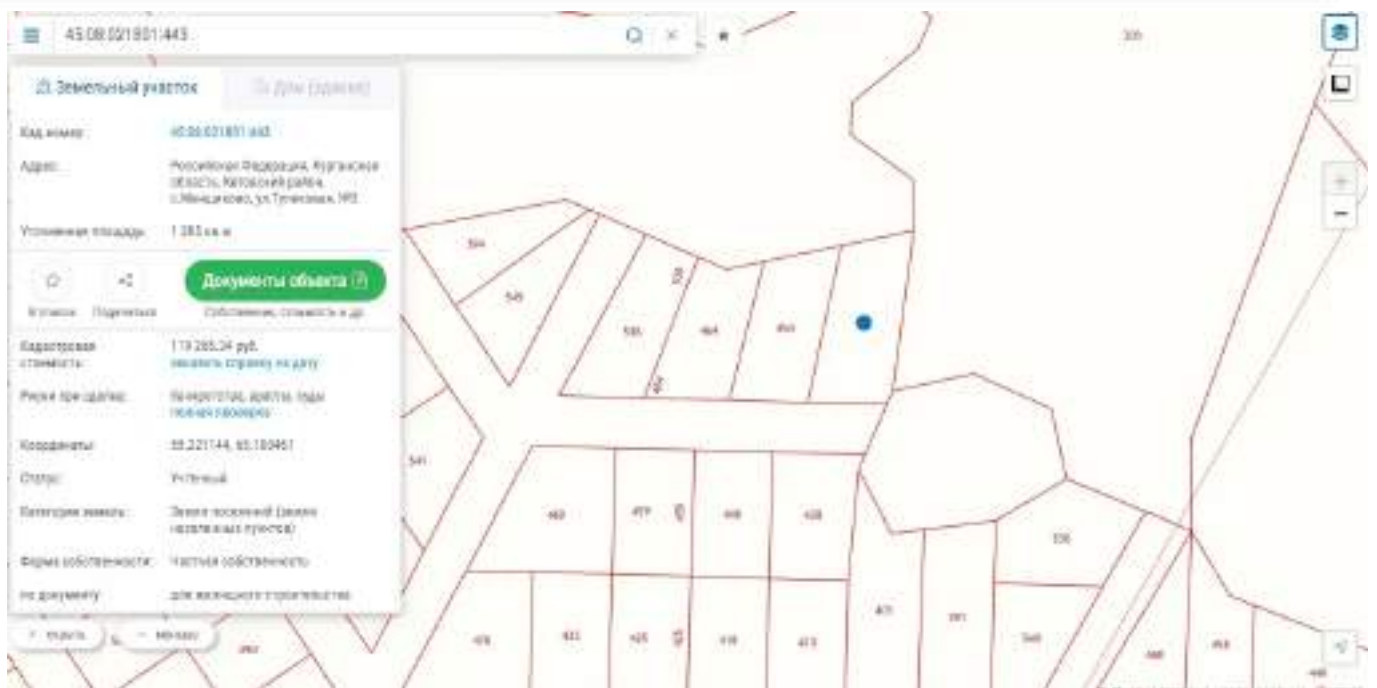
Сведения из Росреестра, предоставляемые на ЕПРН для формирования документа, заверены электронной подписью Росреестра. Сам документ заверен электронной подписью Минцифры. Пересылайте документ только с файлом подписи Минцифры в формате zip. Иначе он потеряет юридическую силу



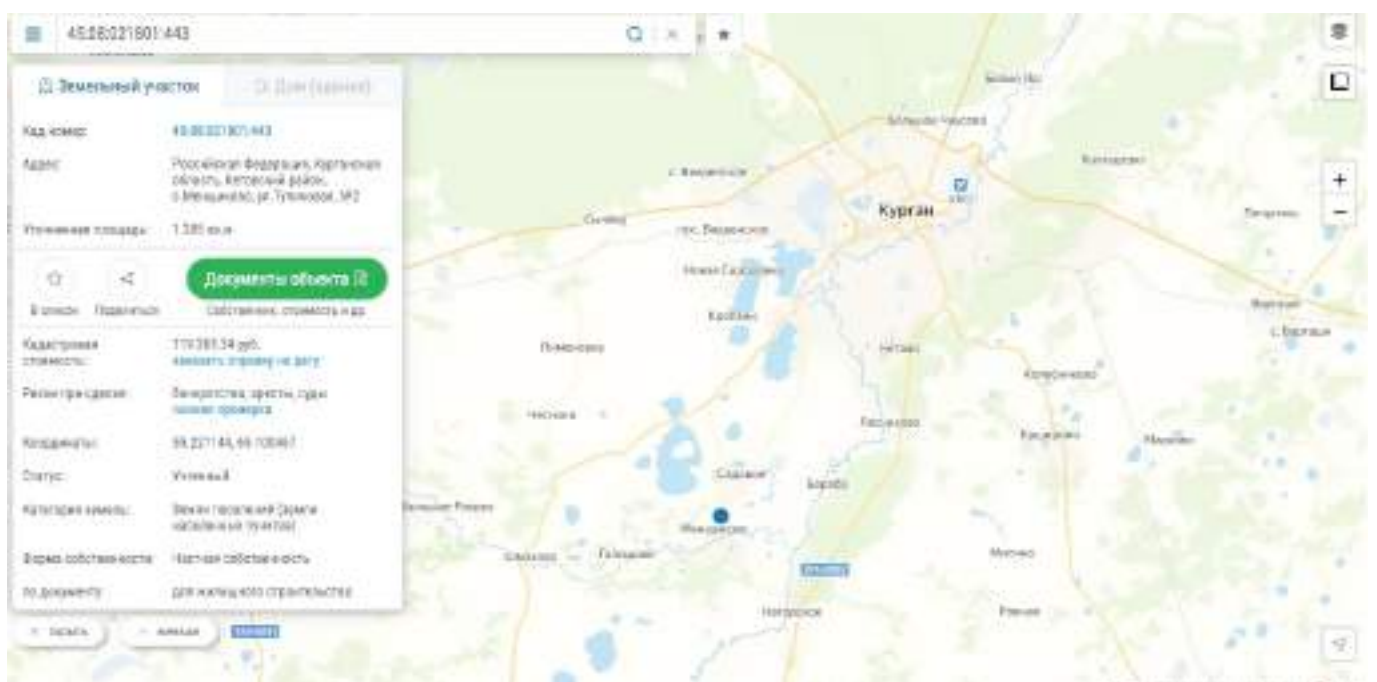
Онлайн-выписка земельный участок супруги



Место расположения объекта оценки



Место расположения объекта оценки



Место расположения объекта оценки



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. Яблочкова, 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.

Выгодоприобретатель: заказчик по договору на проведение оценки и/или третьи лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении последней 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.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
 М.П. _____ /А.Р. Мамедов/	 М.П. _____ /К.В. Шушопин/

Договор N 231900-035-000020 от «12» сентября 2023 г.



Диплом оценщика



Квалификационный аттестат. Оценка недвижимости



Диплом эксперта-техника



Сертификат соответствия судебного эксперта



Сертификат соответствия судебного эксперта



Свидетельство СРО оценщика



Участок 15 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное | Сохранить | Добавить описание



Об участка

Площадь: 15 сот. Расстояние до центра города: 32 км

Расположение

Курганская обл., Катайский муниципальный округ, с. Мошняково. [Смотреть карту](#)

200 000 Р

0 014 участка

Ваш вариант

Нанести сообщение

Спросите у продавца

Задать вопрос

Написать сообщение

Написать сообщение

Написать сообщение



Сообщения


Объект-аналог №1

Об участка

Площадь: 15 сот. Расстояние до центра города: 32 км

Расположение

Курганская обл., Катайский муниципальный округ, с. Мошняково. [Смотреть карту](#)



Описание

Продать участок в с/п. Мошняково. 15 сот, на автомобильная, рядом с/с. (близко школа) вода скважина, газ, электричество, на участке автомобильная дорога.

200 000 Р

0 014 участка

Ваш вариант

Нанести сообщение

Спросите у продавца

Задать вопрос

Написать сообщение

Написать сообщение

Написать сообщение

Сообщения

Объект-аналог №1



Товары и услуги в категории Недвижимость, Земельные участки, Земельно-лесной фонд

Участок 15 сот. (ИЖС)

0 Добавить в избранное 12 Объявления 1 Добавить в избранное



Об участке

Площадь: 15 сот

Расстояние до центра города: 21 км

Расположение

Курляковское, Котельничский с/п. Мичуринск



150 000 Р

11 000 Р за сотку

[Подробнее о цене за сотку](#)

8 933 401-66-00

Позвонить продавцу

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Хот посмотреть Хот узнать

Хот сделать предложение

Еще объявления

Ваше сообщение

На почту: 14.04.2025

Доставить бесплатно Звонки: 100 руб/сут

[Написать продавцу](#)

Это место
приносит
удачу



Позвонить продавцу

Avito

Сообщения

Объект-аналог №2

Площадь: 15 сот

Расстояние до центра города: 21 км

Расположение

Курляковское, Котельничский с/п. Мичуринск



Описание

Продать участок 15 сот. гор.зона, огорожен, подходит для строительства частного дома и посадки плодового косячка, на границе с участком продавец возел нового забора и асфальтировал въездную зону.

ИП: 504020017, ИНН: 504020017, ОГРН: 50402001714000000

Примечание

Показано объявлений: 1

Строительство домов и коттеджей

150 000 Р

11 000 Р за сотку

[Подробнее о цене за сотку](#)

8 933 401-66-00

Позвонить продавцу

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Хот посмотреть Хот узнать

Хот сделать предложение

Еще объявления

Ваше сообщение

На почту: 14.04.2025

Доставить бесплатно Звонки: 100 руб/сут

[Написать продавцу](#)

Сообщения

Объект-аналог №2



Участок 15 сот. (ИЖС)

150 000 Р

8 938 813-36-02

Это место приносит удачу

Спросите у продавца

Об участке

Расположение

Объект-аналог №3

150 000 Р

8 938 813-36-02

Спросите у продавца

Об участке

Расположение

Описание

Объект-аналог №3

