



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.  
16.05.2023г.

## Выписка из отчета №1605231039

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок: адрес: Челябинская область, р-н. Уйский, д. Грибановка, в 3050 м. по направлению на северо-восток от ориентира деревня., общая площадь: 159000 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 74:22:0601001:163, доля в праве: 2/3.

### Сведения об оценщике

ФИО	Шуховцев Кирилл Вячеславович
Номер контактного телефона	88005501092
Почтовый адрес	454014, г. Челябинск, ул. Ворошилова, дом 35, офис 3-1
Адрес электронной почты	expertall@mail.ru
Информация о членстве в СРО	Ассоциация «МСО»
Сведения о квалификационных аттестатах оценщика	По направлению "Оценка недвижимости", №034548-1 от 11.11.2022г. По направлению "Оценка движимого имущества", №034549-2 от 11.11.2022г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис №221900-035-000022 от 25.11.2022г., срок действия полиса: 01.12.2022 - 30.11.2023гг.

### Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Организационно-правовая форма	общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью "Центр Судебной Экспертизы"
ОГРН, дата присвоения ОГРН	1117447014354, 22.09.2011г.
Место нахождения	454048, Челябинская обл, Челябинск г, Яблочкина ул, дом № 3, помещение 1, кабинет 2
Сведения о страховании ответственности	Полис №221900-035-000017, выданный ПАО "САК "ЭНЕРГОГАРАНТ" 06.09.2022г., срок действия полиса: 29.09.2022 - 28.09.2023гг.

## Сведения о заказчике и правообладателе объекта оценки

Заказчик	Черных Анастасия Владимировна
Правообладатель	Юсупова Валентина Анатольевна

### Основные параметры объекта оценки

Наименование параметра	Значение параметра
<b>Земельный участок</b>	
адрес	Челябинская область, р-н. Уйский, д. Грибановка, в 3050 м. по направлению на северо-восток от ориентира деревня.
общая площадь	159000 кв.м
категория земель	земли сельскохозяйственного назначения
разрешенное использование	для сельскохозяйственного производства
кадастровый номер	74:22:0601001:163
доля в праве	2/3

### Особенности проведения осмотра

Осмотр не производился, фотоматериалы не предоставлены. Для оценки принято типичное состояние объекта оценки.

### Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

- доходным подходом, руб.: 0,00
- сравнительным подходом, руб.: 125 610,00 руб.
- затратным подходом, руб.: 0,00

### Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость, руб./кв.м: 0,79 руб.  
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.: **125 610,00 руб.**

Результатом оценки является величина рыночной стоимости объекта оценки, определенная по состоянию на 16.05.2023г. в размере:

**125 610,00 руб. (сто двадцать пять тысяч шестьсот десять рублей ноль копеек).**

**Включая стоимость 2/3 доли в праве на объект оценки:**

**83 740,00 руб. (восемьдесят три тысячи семьсот сорок рублей ноль копеек).**

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович



Земельный участок				
Описание объекта оценки	Земельный участок: Челябинская область, р-н. Уйский, д. Грибановка, в 3050 м. по направлению на северо-восток от ориентира деревня., общая площадь: 159000 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 74:22:0601001:163, доля в праве: 2/3.			
Параметры и корректировки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Информация о предложениях объектов-аналогов				
Дата предложения	Дата оценки: 16.05.2023 г.	15.05.2023 г.	15.05.2023 г.	15.05.2023 г.
Ссылка на объявление:		<a href="https://chelyabinsk.domclick.ru/card/sale__lot__1702419139">https://chelyabinsk.domclick.ru/card/sale__lot__1702419139</a>	<a href="https://chelyabinsk.cian.ru/sale/suburban/281653381/">https://chelyabinsk.cian.ru/sale/suburban/281653381/</a>	<a href="https://chelyabinsk.domclick.ru/card/sale__lot__1392887840">https://chelyabinsk.domclick.ru/card/sale__lot__1392887840</a>
Цена предложения, руб.:		800 000,00	350 000,00	350 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
Параметр: адрес	Челябинская область, р-н. Уйский, д. Грибановка, в 3050 м. по направлению на северо-восток.	Челябинская область, Чебаркульский р-н, Звягино, Каратаново, Казбаево	Челябинская область, Чебаркульский район, Звягино деревня	Челябинская область, Красноармейский, деревня Печенкино
Параметр: общая площадь, кв.м	159000	655000	405000	340000
Параметр: категория земель	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения
Параметр: разрешенное использование	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства
Корректировки				
Корректировка на уторговывание, %:		24,10	24,10	24,10
Цена после уторговывания, руб.:		607 200,00	265 650,00	265 650,00
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	159000	655000	405000	340000
Цена за удельную единицу, руб.:		<b>0,93</b>	<b>0,66</b>	<b>0,78</b>
			<b>Средняя стоимость удельной единицы, руб.:</b>	<b>0,79</b>
			Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:	<b>125 610,00</b>
			<b>Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:</b>	<b>125 610,00</b>

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Челябинской области

Дата выдачи: 22.04.2010 г.

**Документы-основания:**  
Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) №7422/204/10-0061 от 19.02.2010 г. Орган выдачи: Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области.  
Свидетельство на право собственности на землю №738906 от 30.03.1998 г. Орган выдачи: Комитет по земельным ресурсам и землеустройству Уйского района.  
Свидетельство о праве на наследство по закону серия 74 АВ №122434 от 17.08.2009 г. Орган выдачи: Нотариальный округ Уйского муниципального района Челябинской области. Дата в реестре нотариуса: 17.08.2009 г. Нотариус: Май З.Л. Номер в реестре нотариуса: 6305.  
Свидетельство о праве на наследство по закону от 15.03.2000 г. Орган выдачи: Нотариальный округ Уйского муниципального района Челябинской области. Дата в реестре нотариуса: 15.03.2000 г. Нотариус: Май З.Л. Номер в реестре нотариуса: 366.  
Соглашение об установлении (определении) долей на земельный участок от 26.03.2010 г.

**Субъект (субъекты) права:**  
Юсупова Валентина Анатольевна, дата рождения: 12.06.1962 г. Место рождения: Россия, Челябинская обл., Уйский район, с. Уйское. Пол: женский. Гражданство: Россия. Паспорт гражданина Российской Федерации: серия 75 07 №115216, дата выдачи 17.01.2008 г. Орган, выдавший документ: Отделение УФМС России по Челябинской области в Уйском районе. Адрес постоянного места жительства: Россия, Челябинская обл., Уйский район, д. Грибановка, ул. Центральная, д. 14.

**Вид права:** общая долевая собственность: 2/3

**Объект права:**  
Земельный участок. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения - Для сельскохозяйственного производства. Площадь: 159000 кв.м.  
Адрес (местоположение):  
Участок находится примерно в 3050 м. по направлению на северо-восток от ориентира деревня, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Россия, Челябинская обл., Уйский район, д. Грибановка

**Кадастровый (или условный) номер:**  
74:22:06 01 001:163

**Существующие ограничения (обременения) права:** не зарегистрировано  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 22.04.2010 г. сделана запись регистрации № 74-74-22/011/2010-211  
74 АВ 741795

Государственный регистратор:  Цыбина И. В.

Свидетельство о государственной регистрации права

**ПОЛИС N 221900-035-000017  
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 221900-035-000017 от «06» сентября 2022 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

Настоящий Полис действует с «29» сентября 2022 г. по «28» сентября 2023 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 221900-035-000017 от «06» сентября 2022 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

<b>СТРАХОВЩИК:</b>	<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>
 /Р.Р. Валеев/ М.П.	 /А.В. Анапенко/ М.П.

Дата выдачи полиса: «06» сентября 2022 г.



Диплом оценщика

**ПОЛИС N 221900-035-000022  
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

Страхователь: Шуховцев Кирилл Вячеславович  
Адрес: 454000, г. Челябинск, ул. Западная, 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 (кем): ФГБОУ ВО «ЧелГУ»

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

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщиков является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный 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 третья лица, которым причинен ущерб. Страхователем при осуществлении последним оценочной деятельности.

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

Порядок и сроки уплаты страховой премии: единовременно, 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 221900-035-000022 от 25.11.2022 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

Настоящий Полис действует с «01» декабря 2022г. по «30» ноября 2023г.  
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 221900-035-000022 от 25.11.2022 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

СТРАХОВЩИК: \_\_\_\_\_ /А.Р. Мамелова/ М.П.  
СТРАХОВАТЕЛЬ: \_\_\_\_\_ /К.В. Шуховцев/ М.П.

Дата выдачи полиса: 25.11.2022 г.

Полис страхования ответственности оценщика



Свидетельство СРО оценщика



Квалификационный аттестат. Оценка недвижимости



Квалификационный аттестат. Оценка движимого имущества

## Выписка из отчета №1605231039. Снимки предложений аналогов.

chelyabinsk.domclick.ru/card/sale\_lot\_1512301278

**Домклик** Купить Снять Новостройки Ипотека Услуги Журнал Риелторы



Продаётся участок, 6550 сот., Садовый  
**800 000 ₽**  
 122 ₽/сот.  
 или предложите свою цену

**Ирина Шанаурова**  
 36 объявлений  
 На Домклик 8 мес.

Компания Этажи

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

**+7 (906) 891-12-77**

Написать

Поделиться Избранное

**6550 сот.**  
Площадь

**Садовый**  
Тип участка

Челябинская область, Чебаркуль, улица Красная поляна

Обновлено сегодня 144

**Ипотека Сбербанка от 11.2%**  
 Рассчитайте свою ипотеку

**Описание**

Продается земельный участок 65,5 гектаров между деревень Звягино, Караганово, Казбаево, Самарка в экологически чистом районе, место живописное, земля для сельскохозяйственного производства, земли сельскохозяйственного назначения. При приобретении земельного участка есть возможность открыть свое дело, реализовать фермерство. Край красивые, леса богатые ягодами и грибами, неподалеку расположена река Коелга и на территории водоем и протекает река Сухарыш. Номер в базе: 7176298. Район: Звягино

Объект-аналог №1

chelyabinsk.cian.ru/sale/suburban/281653381/

сегодня, 04:33 37 просмотров, 0 за сегодня

**Участок, 4 050 сот.**  
 Челябинская область, Чебаркульский район, Звягино деревня На карте

В избранное Поделиться Скачать Добавить в избранное Пожаловаться



8 фото

**4050.0 сот.**  
Площадь

Продается земельный участок 40,5 га для сельскохозяйственного производства, сельскохозяйственного назначения. В экологически чистом районе, в километре от реки Коелга, между деревнями Звягино и Колотовка, участок в собственности, межевание проведено. Есть возможность заняться своим делом по разведению скота, заняться фермерством. Вокруг богатые леса, в которых растет множество ягод (клубника, земляника, шиповник, дикая вишня), грибы. Можно воспользоваться соц. контрактом. Номер в базе: 7175138.

**350 000 ₽**  
 86 ₽/сот.  
 Следить за изменением цены

**+7 909 083-79-58**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
 В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

**ЭТАЖИ** АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**ЭТАЖИ Миасс**  
 Документы проверены

РИЕЛТОР  
**Чукреева Юлия Александровна**

**ЦИАН. ИПОТЕКА**  
 Один запрос в 10 банков  
 10 минут на предварительное решение по ипотеке  
**Ставки от 4,6%**

Объект-аналог №2

Выписка из отчета №1605231039. Снимки предложений аналогов.

chelyabinsk.cian.ru/sale/suburban/281653381/

сегодня, 04:33 37 просмотров, 0 за сегодня

**Участок, 4 050 сот.**  
Челябинская область, Чебаркульский район, Звягино деревня На карте

В избранное Поделиться Скачать Добавить в избранное Пожаловаться

**350 000 ₽**  
86 ₽/сот.  
Следить за изменением цены  
**+7 909 083-79-58**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**ЭТАЖИ Миасс**  
Документы проверены

РИЕЛТОР  
**Чукреева Юлия Александровна**

**ипотека**  
рос в 10 банков  
на предварительное решение по ипотеке  
**от 4,6%**

**Статистика просмотров за последние 10 дней**

38 просмотров с даты создания объявления 23.12.2022  
3 просмотра за последние 10 дней

Дата	Количество
7.05	1.0
8.05	1.0
9.05	1.0
10.05	1.0
11.05	1.0
12.05	1.0
13.05	1.0
14.05	1.0
15.05	1.0

**4050.0 сот.**  
Площадь

Продается земельный участок 40,5 га для сельскохозяйственного производства, сельскохозяйственного назначения. В экологически чистом районе, в километре от реки Коелга, между деревнями Звягино и Колотовка, участок в собственности, межевание проведено. Есть возможность заняться своим делом по разведению скота, заняться фермерством. Вокруг богатые леса, в которых растет множество ягод (клубника, земляника, шиповник, дыня, вишня), грибы. Можно воспользоваться соц. контрактом.. Номер в базе: 7175138.

Объект-аналог №2

chelyabinsk.domclick.ru/card/sale\_lot\_1392887840

**Домклик** Купить Снять Новостройки Ипотека Услуги Журнал Риелторы

Продается участок, 3400 сот., Фермерский  
**350 000 ₽**  
102 ₽/сот. Без комиссии

Ольга Владимировна  
4 объявления  
На Домклик 5 лет 5 мес.  
ЭГИДА

Звоните продавцу, СМС и сообщения в мессенджерах не будут доставлены

**+7 (905) 835-18-59**

Поделиться Избранное

**3400 сот.**  
Площадь  
**Фермерский**  
Тип участка

Челябинская область, Красноармейский, деревня Печенино

Обновлено 24 апреля 139

**Ипотека Сбербанка от 11.2%**  
Рассчитайте свою ипотеку

**Описание**

Продается земельный участок 34 га, на Челябинской областной автомобильной дороге 75К-205, расположен между п. Кулат и п. Луговой. Земля сельскохозяйственного назначения в собственности, произведено межевание. Кадастровый номер участка (74:12:1504006:7, 8, 9,10). Возможен торг и обмен.

**Об участке**

Площадь участка 3400 сот. Тип участка Фермерский  
Тип сделки Свободная продажа Лет в собственности Больше пяти  
Количество собственников 1 Несовершеннолетние собственники Нет

Объект-аналог №3