



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.
03.08.2023 г.

Выписка из отчета № 0208230128

об определении ориентировочной рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок: общая площадь: 2600000 кв.м, доля в праве: 1/260,
адрес: Челябинская обл., Октябрьский р-н, с Новомосковское,
категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование:
для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 74:17:0000000:212.

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	Королева Евгения Леонидовна
Правообладатель	Дудкина Елена Александровна

Основные параметры объекта оценки

Наименование параметра	Значение параметра
Земельный участок	
адрес	Челябинская обл., Октябрьский р-н, с Новомосковское
общая площадь	2600000 кв.м
категория земель	земли сельскохозяйственного назначения
разрешенное использование	для сельскохозяйственного производства
кадастровый номер	74:17:0000000:212
доля в праве	1/260

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: 6 656 000,00 руб.
- затратным подходом, руб.: 0,00

Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость: 2,56 руб./кв.м.

Результатом оценки является величина рыночной стоимости объекта оценки, определенная по состоянию на 03.08.2023 г. в размере:

6 656 000,00 руб. (шесть миллионов шестьсот пятьдесят шесть тысяч рублей ноль копеек).

Стоимость 1/260 доли в праве на объект оценки:

25 600,00 руб. (двадцать пять тысяч шестьсот рублей ноль копеек).

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович



Земельный участок				
Описание объекта оценки	Земельный участок: адрес: Челябинская обл., Октябрьский р-н, с Новомосковское, общая площадь: 2600000 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 74:17:0000000:212, доля в праве: 1/260.			
Параметры и корректировки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Информация о предложениях объектов-аналогов				
Дата предложения	Дата оценки: 03.08.2023 г.	03.08.2023 г.	03.08.2023 г.	03.08.2023 г.
Ссылка на объявление:		https://www.avito.ru/uyskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_32ga_snt_dnp_1909599262	https://www.avito.ru/kasli/zemelnye_uchastki/uchastok_5544_ga_snt_dnp_2753552101	https://www.avito.ru/chelyabinskaya_oblast_oktyabrskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_6ga_snt_dnp_3059703425
Цена предложения, руб.:		963 000,00	1 663 200,00	190 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
Параметр: адрес	Челябинская обл., Октябрьский р-н, с Новомосковское	Челябинская обл., Уйский р-н	Челябинская обл., Кунашакский р-н, с Большой Куяш	Челябинская обл., Октябрьский р-н, Лысковское с/п, с Лысково
Параметр: общая площадь, кв.м	2600000	320000	554400	60000
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, %:		16,40	16,40	16,40
Цена после уторговывания, руб.:		805 068,00	1 390 435,20	158 840,00
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	2600000	320000	554400	60000
Цена за удельную единицу, руб.:		2,52	2,51	2,65
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:				2,56
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:				6 656 000,00
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:				6 656 000,00

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

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

28.07.2023г.

№ КУВИ-001/2023-172588800

На основании запроса от 28.07.2023, поступившего на рассмотрение 28.07.2023, сообщаем, что правообладателю Дудкина Елена Александровна; дата рождения: 22.06.1971; Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 75 14 № 601820 от 07.07.2016 выдан: Отделение УФМС России по Челябинской области в Еткульском районе; СНИЛС: 058-838-286 17; адрес места жительства или места пребывания: 456550, Челябинская область, р-н. Коркинский, г. Коркино, пер. Бектышский, д. 6., в период с 17.09.1998 по 28.07.2023 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1	1.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	74:31:0105015:547
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	жилое
		Местоположение:	Челябинская область, р-н. Коркинский, г. Коркино, ул. Ленина, д. 19А, кв. 96
		Площадь:	40.3
	1.2	вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность, доля в праве 3/5
		дата государственной регистрации:	12.07.2018
		номер государственной регистрации:	74:31:0105015:547-74/031/2018-3
		основание государственной регистрации:	Соглашение о выделении (определении) долей, выдан 11.07.2018 Договор купли-продажи квартиры, выдан 01.10.2011
		дата государственной регистрации прекращения права:	15.02.2021
	1.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
2	2.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	74:17:0000000:106
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Для сельскохозяйственного производства
		Местоположение:	Челябинская область, Октябрьский район, 0,5-5 км от с. Новомосковское
		Площадь:	1300000
	2.2	вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность, доля в праве 1/260
		дата государственной регистрации:	14.05.2004
		номер государственной регистрации:	74-01/17-008/2003-0169

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
Сертификат: 3094B7974B3CA8E1F07A347CFAD4FA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023			

		основание государственной регистрации:	Выписка из протокола общего собрания пайщиков земельных и имущественных паев ТОО "Новомосковское", № 1, выдан 12.05.2003
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	2.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
3	3.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	74:17:0000000:212
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Для сельскохозяйственного производства
		Местоположение:	Челябинская область, Октябрьский район, 0,5-6 км на вокруг с. Новомосковское
		Площадь:	2600000
	3.2	вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность, доля в праве 1/260
		дата государственной регистрации:	14.05.2004
		номер государственной регистрации:	74-01/17-008/2003-0168
		основание государственной регистрации:	Выписка из протокола общего собрания пайщиков земельных и имущественных паев ТОО "Новомосковское", № 1, выдан 12.05.2003
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	3.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
4	4.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	74:17:0000000:239
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Для сельскохозяйственного производства
		Местоположение:	Челябинская область, Октябрьский район, вокруг с. Новомосковское
		Площадь:	3336000
	4.2	вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность, доля в праве 1/198
		дата государственной регистрации:	14.05.2004
		номер государственной регистрации:	74-01/17-008/2003-0167
		основание государственной регистрации:	Выписка из протокола общего собрания пайщиков земельных и имущественных паев ТОО "Новомосковское", № 1, выдан 12.05.2003
		дата государственной регистрации прекращения права:	15.08.2018
	4.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 3094B7974B3CA8E1F07A347CFAD4FA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2012 по 10.08.2023			

13	13.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	74:17:0000000:212
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Для сельскохозяйственного производства
		Местоположение:	Челябинская область, Октябрьский район, 0,5-6 км на вокруг с. Новомосковское
		Площадь:	2600000
	13.2	вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность, доля в праве 2/260
		дата государственной регистрации:	17.02.2023
		номер государственной регистрации:	74:17:0000000:212-74/135/2023-167
		основание государственной регистрации:	Договор дарения, выдан 10.02.2023
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	13.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
14	Получатель выписки		Юдин Михаил Валерьевич, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Королевой Евгении Леонидовны

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации.
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	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 3094B7974B3CA8E1F07A347CFAD46FA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.03.2023			

**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.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
 /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 УОМС 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, заключившему 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.

Выгода/приобретение: 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.
5 000 000,00	0,08	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:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
М.П.	М.П.
/А.Р. Мамелова/	/К.В. Шуховцев/

Дата выдачи полиса: 25.11.2022 г.

Полис страхования ответственности оценщика



Свидетельство СРО оценщика



Квалификационный аттестат. Оценка недвижимости



Квалификационный аттестат. Оценка движимого имущества



Диплом эксперта-оценщика



Диплом эксперта-техника



Сертификат соответствия судебного эксперта



Сертификат соответствия судебного эксперта

avito.ru/uyskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_32ga_snt_dnp_1909599262

Участок 32 га (СНТ, ДНП)

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

963 000 Р
 301 Р за соту или предложите свою цену
Почему и зачем?
 Кредит для бизнеса до 50 млн Р за 1 день. Подробнее

8 912 401-33-75

[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

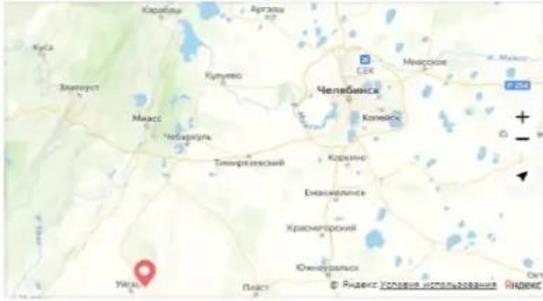
Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Пользователь
 Частное лицо
 Экологический вклад -15 кг CO₂

[Подписаться на продавца](#)

Об участке
 Площадь: 3200 сот. Расстояние до центра города: 6 км

Расположение
 Челябинская область, Уйский район [Скрыть карту](#)

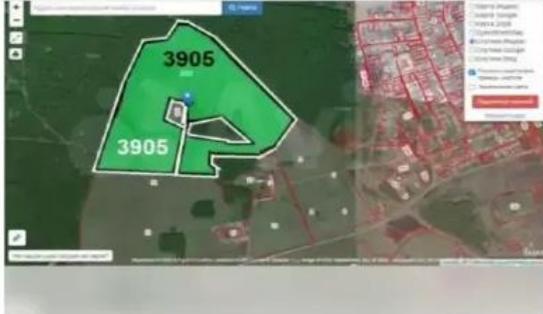


Описание
 74.22.09.01.001.29
 74.22.09.01.001.30
 74.22.090.100.1.32
 74.22.09.01.001.43
 Чернозем, документы есть, площадь 32 Га, рядом река
 Часть земель рабочая, используется для посева!
 Возможен обмен на недвижимость
 Торг

№ 1909599262 - 1 августа в 17:18 - 208 просмотров (+0 гостей) [Показать](#)

Объект-аналог №1

avito.ru/kasli/zemelnye_uchastki/uchastok_5544_ga_snt_dnp_2753552101



1 663 200 Р
 300 Р за соту или предложите свою цену
Почему и зачем?
 Кредит для бизнеса до 50 млн Р за 1 день. Подробнее

Без звонков
 Пользователь предпочитает сообщения

[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Пользователь
 Частное лицо
 Экологический вклад -1130 кг CO₂

[Подписаться на продавца](#)

Об участке
 Площадь: 5544 сот. Расстояние до центра города: 23 км

Расположение
 Челябинская область, Кунашаковский р-н, с. Большой Куяш [Показать карту](#)

Описание
 Площадь 55,44Га Рядом с поселком Большой Куяш, расстояние до Екатеринбурга около 116км, до Челябинска 77км, до Каменск-Уральского 132км. Ориентир по правую сторону автодороги с Б. Куяш – п. Метлино. На территории участка есть большие залежи глины погодной для изготовления кирпича. Есть изыскания и бизнес-планы для разработки карьера и кирпичного завода где-то 1993-1995 года. Земли сельскохозяйственного назначения. Есть и другие участки 2Га, 21,12Га, 63.36 Га.

№ 2753552101 - 25 июля в 21:02 - 272 просмотра (+0 гостей) [Показать](#)

Объект-аналог №2

chelyabinsk.domclick.ru/card/sale__lot__1782441846

Челябинская область, р.п. Каслинский

940 сот. Фермерский

Челябинская область, Каслинский, Григорьевское сельское поселение

Обновлено 22 июня

Ипотека Сбербанка от 11.2%

Каталог проектов домов

Описание

участок С/х назначения, в 12 км от Трассы М5 в районе с. Клеопино Каслинского района проезжая мимо кладбища направо 4 км. На участке лес и поля (описание форма и местоположение в фото)

Об участке

Площадь участка 940 сот. Тип участка Фермерский

Тип сделки Свободная продажа. Лет в собственности Меньше трех

Количество собственников 1

Продается участок, 940 сот., Фермерский

198 000 Р

210 Р/сот.

или предложите свою цену

Виталий Собственник

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

+7 (903) 089-01-65

Написать

Спросите у продавца

Напечатать сообщение

Еще актуально? Подходит под ипотеку?

Торг уместен? Когда могу посмотреть?

Поделиться Избранное

7 ключей

Дом с отделкой от застройщика от 6,9 млн Р

Подробнее

Объект-аналог №3