



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.
13.02.2024 г.

Выписка из отчета №1302241519

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок: адрес: Челябинская область, р-н. Сосновский, д. Мамаева, микрорайон. №1, общая площадь: 1480 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, кадастровый номер: 74:19:1102002:63.
Дата оценки: 13.02.2024 г.

Общая информация

Заказчик	♦ Королева Евгения Леонидовна
Правообладатель	♦ Магафурова Светлана Рафкатовна
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	Челябинская область, р-н. Сосновский, д. Мамаева, микрорайон. №1
		общая площадь	1480 кв.м
		категория земель	земли населенных пунктов
		разрешенное использование	для ведения личного подсобного хозяйства
		кадастровый номер	74:19:1102002:63
Дата оценки	◆	13.02.2024 г.	
Результаты оценки, полученные при использовании:	◆	– доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 222 858,40 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	◆	222 858,40 руб. (двести двадцать две тысячи восемьсот пятьдесят восемь рублей сорок копеек)	



дату оценки	
-------------	--

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 13.02.2024 г. составляет:

222 858,40 руб.

(двести двадцать две тысячи восемьсот пятьдесят восемь рублей сорок копеек)

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





Приложение. Расчетная таблица.

Земельный участок				
Описание объекта оценки	Земельный участок: адрес: Челябинская область, р-н. Сосновский, д. Мамаева, микрорайон. №1, общая площадь: 1480 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, кадастровый номер: 74:19:1102002:63.			
Параметры и корректировки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Информация о предложениях объектов-аналогов				
Дата предложения	Дата оценки: 13.02.2024 г.	13.02.2024 г.	13.02.2024 г.	13.02.2024 г.
Ссылка на объявление:		https://www.avito.ru/poletaevo/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_izhs_2903456919	https://www.avito.ru/poletaevo/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_2472301203	https://www.avito.ru/poletaevo/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_3584186905
Цена предложения, руб.:		250 000,00	250 000,00	250 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
Параметр: адрес	Челябинская область, р-н. Сосновский, д. Мамаева, микрорайон. №1	Челябинская обл., Сосновский р-н, д. Мамаева, Центральная ул.	Челябинская обл., Сосновский р-н, д. Мамаева	Челябинская обл., Сосновский р-н, д. Мамаева
Параметр: общая площадь, кв.м	1480	1200	1500	1500
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 ведения личного подсобного хозяйства	для ведения личного подсобного хозяйства
Корректировки				
Корректировка на уторговывание, %:		16,60	16,60	16,60
Цена после уторговывания, руб.:		208 500,00	208 500,00	208 500,00
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	1480	1200	1500	1500
Цена за удельную единицу, руб.:		173,75	139,00	139,00
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:				150,58
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:				222 858,40
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:				222 858,40



Выписка из отчета. Фототаблица.



Фото №1. Общий вид участка



Фото №2. Общий вид участка



Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	74:19:1102002:63
Сведения об основных характеристиках объекта	
Номер кадастрового квартала	74:19:1102002
Дата присвоения кадастрового номера	22.06.2011
Ранее присвоенный государственный учетный номер	Данные отсутствуют
Местоположение	Челябинская область, р-н. Сосновский, д. Мамаева, микрорайон. №1
Площадь, м ²	1480, Уточненная площадь, погрешность 27.0
Категория земель, к которой отнесен земельный участок	Земли населенных пунктов
Кадастровая стоимость, руб	281466.4
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 инженере	Данные отсутствуют
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	Коротаева Светлана Рафкатовна

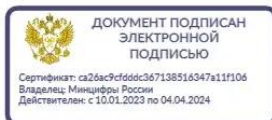
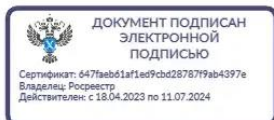




Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	74:19:1102002:63

Сведения о зарегистрированных правах

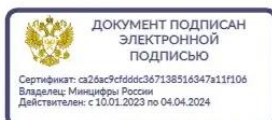
Сведения о правах	<p>Правообладатель (правообладатели): Магафурова Светлана Рафкатовна, 17.02.1983, РОССИЯ, СНИЛС 126-323-033 15, Паспорт гражданина Российской Федерации 75 04 361610 выдан 21.09.2004 ОВД Сосновского района Челябинской области</p> <p>Вид, номер и дата государственной регистрации права: Собственность, 74-74-19/172/2011-267, 21.11.2011</p> <p>Документы-основания: Договор продажи земельного участка 2023/2011-зем 21.10.2011, Постановление администрации Сосновского муниципального района Челябинской области 8962 21.10.2011</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	<p>Вид: Запрещение регистрации</p> <p>Дата государственной регистрации: 18.08.2021</p> <p>Номер государственной регистрации: 74:19:1102002:63-74/125/2021-1</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 137741815/7464 выдан 17.08.2021, Сосновское РОСП УФССП России по Челябинской области</p> <p>Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для</p>





Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	74:19:1102002:63
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	государственных и муниципальных нужд; Данные отсутствуют

Сведения из Росреестра, предоставленные из ЕГРН для формирования документа, заверены электронной подписью Росреестра. Сам документ заверен электронной подписью Минцифры. Пересылайте документ только с файлом подписи Минцифры в формате sig. Иначе он потеряет юридическую силу





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 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:  М.П. _____ /А.Р. Мамедова/	СТРАХОВАТЕЛЬ:  М.П. _____ /К.В. Шухопцев/
--	---

Дата выдачи: «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: Шушловцев Кирилл Вячеславович
Адрес: 454000, г. Челябинск, ул. Заводная, д. 49
Паспорт: 7512 № 064890
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 (всех): 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 оценщика является наступивший астушительный в законную силу решение арбитражного суда или приговорный страховщиком факт причинения ущерба заказчику и/или третьим лицам действующими (бездействующими) оценщиком в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

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

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 2023 г. по 30 ноября 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.

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

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
 /А.Р. Мамедова/ М.П. Директор	 /К.В. Шушловцев/

Дата выдачи документа: 22 ноября 2023 г.

Полис страхования ответственности оценщика



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

Участок 12 сот. (ИЖС)

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



Об участке

250 000 ₽

20 833 ₽ за сотку

8 961 784-39-80

Написать сообщение

Отвечает около часа

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Денис

Частное лицо

На Авито с марта 2016

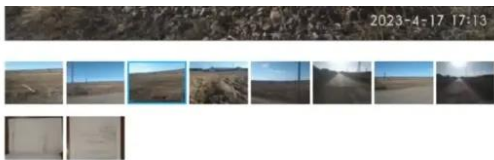


8 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Сообщения

Объект-аналог №1



Об участке

Площадь: 12 сот.

Расстояние до центра города: 23 км

Расположение

Челябинская обл., Сосновский р-н, д. Мамеева, Центральная ул.

[Показать карту](#)

Описание

Продам земельный участок в деревне Мамеева ,рядом с участком два столба с электричеством ,до участка асфальтированная дорога,до города ходят маршрутки, в деревне есть садик, школа! Земля ЛПХ! Межевание есты!

№ 2903456919 - 18 января в 23:01 - 855 просмотров (+3 сегодня)

[Пожаловаться](#)

[Похожие объявления](#)

250 000 ₽

20 833 ₽ за сотку

8 961 784-39-80

Написать сообщение

Отвечает около часа

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Денис

Частное лицо

На Авито с марта 2016



8 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Сообщения

Объект-аналог №1




Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Челябинская область

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

Участок 15 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



250 000 Р
16 667 Р за сотку

8 912 303-27-73

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?


иван
Частное лицо
На Avito с июля 2022

8 объявлений пользователя
Подписаться на продавца

Об участке
Площадь: 15 сот. Расстояние до центра города: 23 км

Сообщения

Объект-аналог №2



250 000 Р
16 667 Р за сотку

8 912 303-27-73

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

иван
Частное лицо
На Avito с июля 2022

8 объявлений пользователя
Подписаться на продавца

Об участке
Площадь: 15 сот. Расстояние до центра города: 23 км

Расположение
Челябинская обл., Сосновский р-н, д. Мамаева [Показать карту](#)

Описание
Продам

№ 2472301203 · 20 января в 12:35 · 554 просмотра (+1 сегодня) [Пожаловаться](#)

Похожие объявления

Сообщения

Объект-аналог №2



Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Челябинская область

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

Участок 15 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнивать Добавить заметку



250 000 ₽

16 667 ₽ за сотку

8 912 321-26-04

ООО "ЦНИН "НАШ ГОРОД"

Агентство

На Авито с мая 2019

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Анна

Сообщения

Объект-аналог №3

Об участке

Площадь: 15 сот.

Расстояние до центра города: 23 км

Расположение

Челябинская обл., Сосновский р-н, Кременкульское сельское поселение, д. Мамаева

Показать карту

Описание

Продается участок 15 соток правильной прямоугольной формы.

Электричество проходит по границе участка.

Участок в жилом населенном пункте - д. Мамаева, Северный мкр, за Большими Харлушами, новые нарезки прямо на въезде в населенный пункт.

Категория земли: земли населенных пунктов - Для ведения личного подсобного хозяйства.

Рядом река Чубар-Айгыр, между участком и речкой есть несколько соток свободной территории, которая по плану не нарезана, соответственно, вид останется открытым на речку.

До города не больше 30 минут.

Магазины и кафе в пешей доступности.

На территории школа и библиотека.

Это не участок в поле, а рядом уже проживающие круглогодично соседи.

В собственности больше 5 лет. Свободная продажа, один собственник.

250 000 ₽

16 667 ₽ за сотку

8 912 321-26-04

ООО "ЦНИН "НАШ ГОРОД"

Агентство

На Авито с мая 2019

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Анна

№ 3584186905 · 22 января в 11:39 · 336 просмотров (+3 сегодня)

Пожаловаться

Сообщения

Объект-аналог №3