



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.
16.11.2023 г.

Выписка из отчета № 1611232433

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок: общая площадь: 3419100 кв.м, доля в праве: 1/29,
адрес: Челябинская обл., р-н Верхнеуральский, пос. Петропавловский, категория земель:
земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование:
для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 74:06:0000000:253.
Дата оценки: 16.11.2023 г.

Общая информация

Заказчик	♦ Кудашева Елизавета Владимировна
Правообладатель	♦ Янгисаева Наталья Владимировна
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.• Высшее техническое образование, окончил Челябинскую государственную агроинженерную академию, квалификация – инженер.• Высшее юридическое, окончил Южно-Уральский государственный университет, квалификация – бакалавр.



	<ul style="list-style-type: none">• 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 обл., р-н Верхнеуральский, пос. Петропавловский
		общая площадь	3419100 кв.м
		категория земель	земли сельскохозяйственного назначения
		разрешенное использование	для сельскохозяйственного производства
		кадастровый номер	74:06:0000000:253
		доля в праве	1/29
Дата оценки	♦ 16.11.2023 г.		
Результаты оценки, полученные при использовании:	♦ – доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 3 863 583,00 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	♦ 3 863 583,00 руб. (три миллиона восемьсот шестьдесят три тысячи пятьсот восемьдесят три рубля ноль копеек)		



Итоговая рыночная стоимость 1/29 доли в праве на объект оценки	♦ 133 227,00 руб. (сто тридцать три тысячи двести двадцать семь рублей ноль копеек)
--	---

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 16.11.2023 г. составляет:

3 863 583,00 руб.

(три миллиона восемьсот шестьдесят три тысячи пятьсот восемьдесят три рубля ноль копеек),

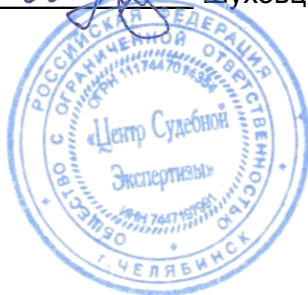
включая стоимость 1/29 доли в праве на объект оценки:

133 227,00 руб.

(сто тридцать три тысячи двести двадцать семь рублей ноль копеек).

Оценщик: _____

Шуховцев Кирилл Вячеславович





Приложение. Расчетная таблица.

Земельный участок				
Описание объекта оценки	Земельный участок: адрес: Челябинская обл., р-н Верхнеуральский, пос. Петропавловский, общая площадь: 3419100 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 74:06:0000000:253, доля в праве: 1/29.			
Параметры и корректировки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Информация о предложениях объектов-аналогов				
Дата предложения	Дата оценки: 16.11.2023 г.	16.11.2023 г.	16.11.2023 г.	16.11.2023 г.
Ссылка на объявление:		https://www.avito.ru/verhneuralsk/zemelnye_uchastki/uchastok_234_ga_snt_dnp_2153126792	https://www.avito.ru/verhneuralsk/zemelnye_uchastki/uchastok_19_ga_snt_dnp_344849700	https://chelyabinsk.cian.ru/sale/suburban/215149191/
Цена предложения, руб.:		351 000,00	400 000,00	100 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
Параметр: адрес	Челябинская обл., р-н Верхнеуральский, пос. Петропавловский	Челябинская обл., Верхнеуральский р-н, пос. Самарский, Советская ул.	Челябинская обл., Верхнеуральский р-н, с Степное	Челябинская обл., Красноармейский р-н, с Харино
Параметр: общая площадь, кв.м	3419100	234000	190000	63000
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, %:		34,30	34,30	34,30
Цена после уторговывания, руб.:		230 607,00	262 800,00	65 700,00
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	3419100	234000	190000	63000
Цена за удельную единицу, руб.:		0,99	1,38	1,04
Параметры, корректируемые по каждому объекту-аналогу в %				
Корректировка на местоположение		0,00	0,00	-3,00
Итоговая корректировка в % на каждый аналог:		0,00	0,00	-3,00
Цена за удельную единицу после процентной корректировки, руб.:		0,99	1,38	1,01
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:				1,13
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:				3 863 583,00
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:				3 863 583,00



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


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

26.09.2023г.

№ КУВИ-001/2023-218778584

На основании запроса от 26.09.2023, поступившего на рассмотрение 26.09.2023, сообщаем, что правообладателю Янгисаева Наталья Владимировна; дата рождения: 21.02.1971; Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 75 15 № 770354 от 11.03.2016 выдан: Отделом УФМС России по Челябинской области в г. Верхнеуральске; СНИЛС: 025-247-505 30; адрес места жительства или места пребывания: 457688, Челябинская область, р-н. Верхнеуральский, п. Кидышевский, ул. Центральная, д. 20, кв. 1., в период с 01.01.1998 по 26.09.2023 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1	1.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	74:06:0402002:464
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Местоположение:	Челябинская область, Верхнеуральский р-н, п. Кидышевский, ул. Центральная, д. 20, кв. 1
		Площадь:	40.6
	1.2	вид права, доля в праве:	Общая совместная собственность
		дата государственной регистрации:	28.12.2021
		номер государственной регистрации:	74:06:0402002:464-74/115/2021-1
		основание государственной регистрации:	Договор безвозмездной передачи квартиры в собственность граждан, № 559, выдан 15.02.1996
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	1.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
2	2.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	74:06:0000000:253
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	для сельскохозяйственного производства
		Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Челябинская область, р-н. Верхнеуральский, п. Петропавловский.
		Площадь:	3419100 +/- 16179
	2.2	вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность, доля в праве 1/29
		дата государственной регистрации:	22.09.2015
		номер государственной регистрации:	74-74/006-74/006/910/2015-441/2


полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
		инициалы, фамилия
Сертификат: 00B8036B7401CB38D2E3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024		



		основание государственной регистрации:	Свидетельство о праве на наследство по завещанию, выдан 12.08.2015 Документ нотариально удостоверен: 12.08.2015 Дербеденева И.П., нотариального округа Верхнеуральского муниципального района Челябинской области 3-1968
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	2.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
	2.3.1	вид:	Аренда
		номер государственной регистрации:	74:06:0000000:253-74/115/2021-20
	2.3.2	вид:	Аренда
		номер государственной регистрации:	74:06:0000000:253-74/115/2021-16
	2.3.3	вид:	Аренда
		номер государственной регистрации:	74:06:0000000:253-74/115/2021-12
	2.3.4	вид:	Аренда
		номер государственной регистрации:	74:06:0000000:253-74/006/2018-4
3		Получатель выписки	Баймухаметова Юлия Алексеевна, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Кудашевой Елизаветы Владимировны

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: 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 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 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» 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. Маведова/	 М.П. _____ /К.В. Шухошев/

Дата вступления в силу: «12» сентября 2023 г.



Диплом оценщика

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

<p>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</p>	
<p>Диплом о профессиональной переподготовке № 743100168174 Дата выдачи: 30.04.2020 г. Выдан (кем): ФГБОУ ВО «ЧелГУ»</p>	
<p>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.</p>	
<p>Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщиков является установивший вступившим в законную силу решением арбитражного суда или приказаний страховщиком факт причинения ущерба заказчику и/или третьим лицам действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.</p>	
<p>Выгодоприобретатели: заказчик по договору на проведение оценки и/или третьи лица, которым причинен ущерб. Страхователем при осуществлении последним оценочной деятельности.</p>	
Страховая сумма, руб.	5 000 000,00
Страховой тариф, %	0,08
Страховая премия, руб.	4 000,00
<p>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.</p>	
<p>Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора N 221900-035-000022 от 25.11.2022 г. обязательного страхования ответственности оценщика.</p>	
<p>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.</p>	
<p>Неотъемлемой частью настоящего Полиса является: Договор N 221900-035-000022 от 25.11.2022 г. обязательного страхования ответственности оценщика.</p>	
СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
<p>М.П. /А.Г. Мамедова/</p>	<p>М.П. /К.В. Шуховцев/</p>

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/verhneuralsk/zemelnye_uchastki/uchastok_234_ga_snt_dnp_2153126792



Об участке

Площадь: 2340 сот.

Расстояние до центра города: 15 км

Расположение

Челябинская область, Верхнеуральский р.н, пос. Самарский, Советская ул.

[Показать карту](#)

Описание

Собственник!!Продам два свидетельства сельскохозяйственного назначения по 11,7 га. с/хоз угодий, в том числе по 9,1 га пашни, сенокосов по 0,5 га, пастбищ по 2,1 га, ограниченный и обремененный участков земли нет. Общая площадь 23,4 га. Все вопросы по телефону. Возможен обмен!!

№ 2153126792 · 8 ноября в 22:58 · 1376 просмотров (+1 сегодня)

[Пожаловаться](#)

351 000 ₽

150 ₽ за сотку или предложите свою цену

8 958 736-15-56

[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Ещё продаёте?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Дмитрий

Частное лицо
На Авито с сентября 2016

[Документы проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)

Объект-аналог №1

avito.ru/verhneuralsk/zemelnye_uchastki/uchastok_19_ga_snt_dnp_344849700



Все категории

Поиск по объявлениям

Главная > Земельные участки > Купить > Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

Участок 19 га (СНТ, ДНП)

[Добавить в избранное](#)

[Сравнить](#)

[Добавить заметку](#)

Об участке

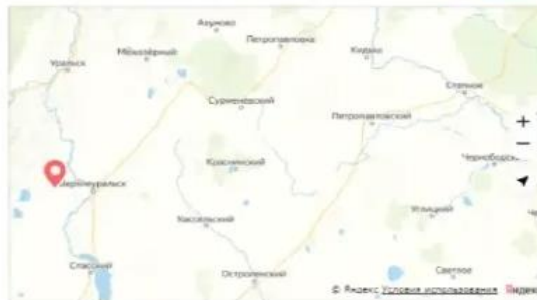
Площадь: 1900 сот.

Расстояние до центра города: 22 км

Расположение

Челябинская область, Верхнеуральский р.н, с. Степное

[Скрыть карту](#)



Описание

Продам участок 19 га земли сельхозназначения. Участок находится в 2,5 км на северо-запад от п. М.Бугодак. На участок оформлено свидетельство о регистрации.

№ 344849700 · 6 ноября в 10:00 · 1288 просмотров (~0 сегодня)

[Пожаловаться](#)

400 000 ₽

211 ₽ за сотку или предложите свою цену

8 912 893-64-15

[Написать сообщение](#)

Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Ещё продаёте?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

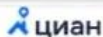
Петр

Частное лицо
На Авито с июня 2014

[Землилад: -27 кг CO₂](#)

[Подписаться на продавца](#)

Объект-аналог №2



Недвижимость в Челябинске > Продажа > Продажа земельных участков в Челябинской области > Красноармейский район

Объявлено: 1 мес, 23.21 309 просмотров, 1 за сегодня

Только на Циан

Участок, 6,3 га

Челябинская область, Красноармейский район, Харино село. На карте

В избранное Поделиться



Площадь участка 6,3 га

Статус участка Фермерское хоз-во

Недалеко от п. Харино / Лазурное 1км.200 под любое использование. Цена договорная

Напишите автору

Свяжитесь со мной Ещё прочесть? Хочу посмотреть

или узнайте подробности по телефону

+7 900 089-56-94



Об участке

Площадь 6,3 га

Статус участка Фермерское хозяйство

100 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например: 97 000

Цена за метр 15 673 ₽/га

+7 900 089-56-94

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Собственник ID 36562769

ЖК «Приглашение» Новый ЖК в Челябинске, расположенный рядом с городскими комплексами и парком аттракционов

ЖК «Приглашение» Новый ЖК в Челябинске, расположенный рядом с городскими комплексами и парком аттракционов

Реконструктор ООО «БЮСТ СИТИ» ОГРН 1160450031388, КС4096, Челябинская область, город Челябинск, ул. Карла Либкнехта, д. 179, офис 905. Застройщик ООО «Специализированный застройщик «Приглашение» Челябинская область, Челябинск, перекресток ул. Карла Либкнехта, 179, офис 905-906.

Посетить на сайт

циан.ипотека

Объект-аналог №3