



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.  
05.10.2023 г.

## Выписка из отчета №0510230615

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок, кадастровый номер: 74:01:1406002:836,  
общая площадь: 488 000,0 кв.м, категория земель: Земли сельскохозяйственного  
назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства,  
адрес: Челябинская область, Агаповский р-н, в 9,5 км на восток от п Ташказган. доля: 1/4  
Дата оценки: 05.10.2023 г

### Общая информация

Заказчик	♦ Кудашева Елизавета Владимировна
Правообладатель	♦ Нарушева Назмкуль Ирмагамбетовна
Особенности проведения осмотра	♦ Не проводился
Исполнитель	♦ ООО «Центр Судебной Экспертизы» <ul style="list-style-type: none"><li>• ОГРН 1117447014354, ИНН 7447197991</li><li>• Адрес регистрации: 454048, г. Челябинск, ул. Яблочкина, д. 3, пом. 1, каб. 2</li><li>• Адрес для корреспонденции: 454014, г. Челябинск, ул. Ворошилова, д. 35, оф. 3-1</li><li>• 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.</li><li>• 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).</li><li>• ООО «Центр Судебной Экспертизы» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.</li><li>• Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящей выписке из отчета об оценке.</li></ul>
Оценщик	♦ Шуховцев Кирилл Вячеславович <ul style="list-style-type: none"><li>• 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.</li><li>• Высшее техническое образование, окончил Челябинскую государственную агроинженерную академию, квалификация – инженер.</li><li>• Высшее юридическое, окончил Южно-Уральский государственный университет, квалификация – бакалавр.</li></ul>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Диплом о профессиональной переподготовке 743100168174 от 30.04.2020 г., выдан ФГБОУ ВО "Челябинский государственный университет" 08.10.2020 г.</li> <li>• Стаж работы в оценочной деятельности 7 лет.</li> <li>• Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» № 034549-2 сроком действия с 11.11.2022 по 11.11.2025 г.</li> <li>• Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 034548-1 сроком действия с 11.11.2022 по 11.11.2025 г.</li> <li>• Диплом о профессиональной переподготовке по направлению «Судебная оценочная экспертиза», выдан ЧОУ ДПО "Открытая академия профессионального образования", 2023 год, эксперт-оценщик.</li> <li>• Сертификат соответствия судебного эксперта » НИИ СЭИС № РОСС RU.32147.04БРЕ0.01.21969 по направлению «Судебная оценочная экспертиза».</li> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> <li>• Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящей выписке из отчета об оценке.</li> </ul>
--	--

### Основные факты и выводы

<b>Объект оценки</b>	<table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%;">Наименование параметра</th> <th style="width: 50%;">Значение параметра</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;"><b>Земельный участок</b></td> </tr> <tr> <td>общая площадь, кв.м</td> <td style="text-align: center;">488 000,0</td> </tr> <tr> <td>категория земель</td> <td>Земли сельскохозяйственного назначения</td> </tr> <tr> <td>разрешенное использование</td> <td>Для сельскохозяйственного производства</td> </tr> <tr> <td>адрес</td> <td>Челябинская область, Агаповский р-н, в 9,5 км на восток от п Ташказган</td> </tr> <tr> <td>кадастровый номер</td> <td style="text-align: center;">74:01:1406002:836</td> </tr> <tr> <td>дополнительные улучшения</td> <td style="text-align: center;">Отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>коммуникации, подведенные к участку</td> <td style="text-align: center;">Отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>Доля в праве</td> <td style="text-align: center;">1/4</td> </tr> </tbody> </table>	Наименование параметра	Значение параметра	<b>Земельный участок</b>		общая площадь, кв.м	488 000,0	категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства	адрес	Челябинская область, Агаповский р-н, в 9,5 км на восток от п Ташказган	кадастровый номер	74:01:1406002:836	дополнительные улучшения	Отсутствуют	коммуникации, подведенные к участку	Отсутствуют	Доля в праве	1/4
Наименование параметра	Значение параметра																				
<b>Земельный участок</b>																					
общая площадь, кв.м	488 000,0																				
категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения																				
разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства																				
адрес	Челябинская область, Агаповский р-н, в 9,5 км на восток от п Ташказган																				
кадастровый номер	74:01:1406002:836																				
дополнительные улучшения	Отсутствуют																				
коммуникации, подведенные к участку	Отсутствуют																				
Доля в праве	1/4																				
<b>Дата оценки</b>	♦ 05.10.2023 г.																				
<b>Результаты оценки, полученные при использовании:</b>	♦ – доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 483 000 руб. – затратного подхода: не применялся																				
<b>Согласование результатов</b>	♦ Не требуется в связи с использованием только одного подхода к оценке																				



Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки	♦ 1 095 000 руб. (один миллион девяносто пять тысяч)
Итоговая рыночная стоимость 1/4 доли в праве на объект оценки	♦ 274 000 руб. (двести семьдесят четыре тысячи)

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 05.10.2023 г. составляет:

**1 095 000 руб. (один миллион девяносто пять тысяч)**

включая стоимость 1/4 доли в праве на объект оценки:

**274 000 руб. (двести семьдесят четыре тысячи)**

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





## Приложение. Расчетная таблица.

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый участок	Объекты сравнения		
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации			<a href="https://www.avito.ru/chesma/zemelnye_uchastki/uchastok_1316ga_snt_dnp_961780496">https://www.avito.ru/chesma/zemelnye_uchastki/uchastok_1316ga_snt_dnp_961780496</a>	<a href="https://www.avito.ru/uyskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_32ga_snt_dnp_1909599262">https://www.avito.ru/uyskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_32ga_snt_dnp_1909599262</a>	<a href="https://www.avito.ru/kasli/zemelnye_uchastki/uchastok_5544_ga_snt_dnp_2753552101">https://www.avito.ru/kasli/zemelnye_uchastki/uchastok_5544_ga_snt_dnp_2753552101</a>
Цена продажи	руб.		350 000	963 000	1 663 200
Размер участка	кв. м.	488 000	131 600	320 000	554 400
Стоимость за сотку			2,7	3,0	3,0
Торг			предусмотрен	предусмотрен	предусмотрен
Корректировка на торг, %	%		-19,4	-19,4	-19,4
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		2,1	2,4	2,4
Условия рынка (время предложения)		Октябрь 2023г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		2,1	2,4	2,4
Вид права		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		2,1	2,4	2,4
Местоположение		Челябинская область, Агаповский р-н, в 9,5 км на восток от п Ташказган	Челябинская область, Троицкий р-н, пос. Черноречье	Челябинская область, Уйский район	Челябинская область, Кунашакский р-н, с. Большой Куяш
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		2,1	2,4	2,4
Площадь участка	кв. м.	488 000	131 600	320 000	554 400
Корректировка	%		-12,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		1,9	2,4	2,4



Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый участок	Объекты сравнения		
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
<b>Назначение участка</b>		Земли сельскохозяйственного назначения. Для сельскохозяйственного производства	Земли сельскохозяйственного назначения. Для сельскохозяйственного производства	Земли сельскохозяйственного назначения. Для сельскохозяйственного производства	Земли сельскохозяйственного назначения. Для сельскохозяйственного производства
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		1,9	2,4	2,4
<b>Физические характеристики</b>		Рельеф поверхности ровный	Рельеф поверхности ровный	Рельеф поверхности ровный	Рельеф поверхности ровный
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	руб./м <sup>2</sup>		1,9	2,4	2,4
<b>Выводы:</b>					
Стоимость объекта	руб./м <sup>2</sup>	<b>2,24</b>			
Стоимость объекта	руб.	<b>1 095 000</b>			
Стоимость 1/4 доли объекта	руб.	<b>274 000</b>			