



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.
13.10.2023 г.

Выписка из отчета №1310231502

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок: адрес: Челябинская область, р-н. Аргаяшский, общая площадь: 19964000 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 74:02:0000000:106, доля в праве: 1/1548.
Дата оценки: 13.10.2023 г.

Общая информация

| | |
|--------------------------------|--|
| Заказчик | ♦ Королева Евгения Леонидовна |
| Правообладатель | ♦ Попова Кристина Сергеевна |
| 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 №221900-035-000017 сроком действия с 29.09.2022 по 28.09.2023 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.• Диплом о профессиональной переподготовке 743100168174 от |



| | |
|--|---|
| | <p>30.04.2020 г., выдан ФГБОУ ВО "Челябинский государственный университет" 08.10.2020 г.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. Аргаяшский |
| | | общая площадь | 19964000 кв.м |
| | | категория земель | земли сельскохозяйственного назначения |
| | | разрешенное использование | Для сельскохозяйственного производства |
| | | кадастровый номер | 74:02:0000000:106 |
| | | доля в праве | 1/1548 |
| Дата оценки | ♦ | 13.10.2023 г. | |
| Результаты оценки, полученные при использовании: | ♦ | – доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 50 908 200,00 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 | ♦ | 50 908 200,00 руб. (пятьдесят миллионов девятьсот восемь тысяч двести рублей ноль копеек) | |
| Итоговая рыночная стоимость 1/ 1548 доли в праве на объект оценки | ♦ | 32 886,43руб. (тридцать две тысячи восемьсот восемьдесят шесть рублей сорок три копейки) | |



Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 13.10.2023 г. составляет:

50 908 200,00 руб.

(пятьдесят миллионов девятьсот восемь тысяч двести рублей ноль копеек),

включая стоимость 1/ 1548 доли в праве на объект оценки:

32 886,43руб.

(тридцать две тысячи восемьсот восемьдесят шесть рублей сорок три копейки)

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





Приложение. Расчетная таблица.

| Земельный участок | | | | |
|--|--|---|---|---|
| Описание объекта оценки | Земельный участок: адрес: Челябинская область, р-н. Аргаяшский, общая площадь: 19964000 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 74:02:0000000:106, доля в праве: 1/1548. | | | |
| Параметры и корректировки | Объект оценки | Объект аналог №1 | Объект аналог №2 | Объект аналог №3 |
| Информация о предложениях объектов-аналогов | | | | |
| Дата предложения | Дата оценки: 13.10.2023 г. | 20.09.2023 г. | 08.10.2023 г. | 02.10.2023 г. |
| Ссылка на объявление: | | https://www.avito.ru/argayash/zemelnye_uchastki/uchastok_23.4_ga_snt_dnp_538662714 | https://www.avito.ru/argayash/zemelnye_uchastki/uchastok_396_ga_snt_dnp_3243418611 | https://www.avito.ru/argayash/zemelnye_uchastki/uchastok_924_ga_snt_dnp_2881271438 |
| Цена предложения, руб.: | | 450 000,00 | 1 200 000,00 | 3 200 000,00 |
| Параметры, используемые в описании объекта оценки | | | | |
| Параметр: адрес | Челябинская область, р-н. Аргаяшский | Челябинская область, Аргаяшский р-н, с. Аргаяш | Челябинская область, Аргаяшский р-н, Камышевское сельское поселение, д. Камышевка | Челябинская область, Аргаяшский р-н, Камышевское сельское поселение |
| Параметр: общая площадь, кв.м | 19964000 | 234000 | 396000 | 924000 |
| 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 |
| Параметр: доля в праве | 1/1548 | | | |
| Корректировки | | | | |
| Корректировка на уторговывание, %: | | 9,00 | 9,00 | 9,00 |
| Цена после уторговывания, руб.: | | 409 500,00 | 1 092 000,00 | 2 912 000,00 |
| Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м | 19964000 | 234000 | 396000 | 924000 |
| Цена за удельную единицу, руб.: | | 1,75 | 2,76 | 3,15 |
| Средняя стоимость удельной единицы, руб.: | | | | 2,55 |
| Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.: | | | | 50 908 200,00 |
| Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.: | | | | 2,55 |