



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 №1310231521

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок, кадастровый номер: 22:47:060401:20,  
общая площадь: 11570000 кв.м, категория земель: Земли сельскохозяйственного  
назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства,  
адрес: Край Алтайский, р-н Тальменский, с. Курочкино, Земельный участок расположен в на  
землях Курочкинской администрации части кадастрового квартала, граница которого  
проходит по р.Еловка, доля: 208,9 б/га  
Дата оценки: 13.10.2023г.

### Общая информация

Заказчик	♦ Миронова Вероника Олеговна
Правообладатель	♦ Черепанов Виктор Николаевич
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></ul>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Высшее юридическое, окончил Южно-Уральский государственный университет, квалификация – бакалавр.</li> <li>• Диплом о профессиональной переподготовке 743 208,9 б/га168174 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>	<p>♦ [</p> <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;">11570000</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>Край Алтайский, р-н Тальменский, с. Курочкино, Земельный участок расположен в на землях Курочкинской администрации части кадастрового квартала, граница которого проходит по р.Еловка</td> </tr> <tr> <td>кадастровый номер</td> <td style="text-align: center;">22:47:060401:20</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;">208,9 б/га</td> </tr> </tbody> </table>	Наименование параметра	Значение параметра	<b>Земельный участок</b>		общая площадь, кв.м	11570000	категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства	адрес	Край Алтайский, р-н Тальменский, с. Курочкино, Земельный участок расположен в на землях Курочкинской администрации части кадастрового квартала, граница которого проходит по р.Еловка	кадастровый номер	22:47:060401:20	дополнительные улучшения	Отсутствуют	коммуникации, подведенные к участку	Отсутствуют	Доля в праве	208,9 б/га
Наименование параметра	Значение параметра																				
<b>Земельный участок</b>																					
общая площадь, кв.м	11570000																				
категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения																				
разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства																				
адрес	Край Алтайский, р-н Тальменский, с. Курочкино, Земельный участок расположен в на землях Курочкинской администрации части кадастрового квартала, граница которого проходит по р.Еловка																				
кадастровый номер	22:47:060401:20																				
дополнительные улучшения	Отсутствуют																				
коммуникации, подведенные к участку	Отсутствуют																				
Доля в праве	208,9 б/га																				
<b>Дата оценки</b>	♦ 13.10.2023г.																				
<b>Результаты оценки, полученные при</b>	♦ – доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 21 256 000 руб.																				



использовании:	– 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	♦ <b>11 265 000 руб. (одиннадцать миллионов двести шестьдесят пять тысяч)</b>
Итоговая величина рыночной стоимости 208,9 б/га доли объекта оценки на дату оценки	♦ <b>2 034 000 руб. (два миллиона тридцать четыре тысячи)</b>

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки составляет:

**11 265 000 руб. (одиннадцать миллионов двести шестьдесят пять тысяч)**

Из них стоимость 208,9 б/га доли

**2 034 000 руб. (два миллиона тридцать 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/ust-charyshskaya_pristan/zemelnye_uchastki/uchastok_116_ga_snt_dnp_2827356279">https://www.avito.ru/ust-charyshskaya_pristan/zemelnye_uchastki/uchastok_116_ga_snt_dnp_2827356279</a>	<a href="https://www.avito.ru/zudilovo/zemelnye_uchastki/uchastok_124_ga_snt_dnp_2410069678">https://www.avito.ru/zudilovo/zemelnye_uchastki/uchastok_124_ga_snt_dnp_2410069678</a>	<a href="https://www.avito.ru/soloneshnoe/zemelnye_uchastki/uchastok_15_ga_snt_dnp_1095153576">https://www.avito.ru/soloneshnoe/zemelnye_uchastki/uchastok_15_ga_snt_dnp_1095153576</a>
Цена продажи	руб.		250 000	250 000	400 000
Размер участка	кв. м.	11 570 000	116 000	124 000	150 000
Стоимость за сотку			2,2	2,0	2,7
Торг			предусмотрен	предусмотрен	предусмотрен
Корректировка на торг, %	%		-19,4	-19,4	-19,4
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		1,7	1,6	2,1
<b>Условия рынка (время предложения)</b>		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>		1,7	1,6	2,1
<b>Вид права</b>		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		1,7	1,6	2,1
<b>Местоположение</b>		край Алтайский, р-н Тальменский, с. Курочкино, Земельный участок расположен в на землях Курочкинской администрации части кадастрового квартала, граница которого проходит по р.Еловка	Алтайский край, Усть-Пристанский р-н, с. Елбанка	Алтайский край, Заринский тракт	Алтайский край, Солонешенский р-н
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		1,7	1,6	2,1
<b>Площадь участка</b>	кв. м.	11 570 000	116 000	124 000	150 000



<i>Элемент сравнения</i>	<i>Ед. изм.</i>	<i>Оцениваемый участок</i>	<i>Объекты сравнения</i>		
			<i>Аналог 1</i>	<i>Аналог 2</i>	<i>Аналог 3</i>
Корректировка	%		-47,00	-47,00	-47,00
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		0,9	0,9	1,1
<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>		0,9	0,9	1,1
<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>		0,9	0,9	1,1
<b>Выводы:</b>					
Стоимость объекта	руб./м <sup>2</sup>	<b>0,97</b>			
Стоимость объекта	руб.	<b>11 265 000</b>			
Стоимость 208,9 б/га доли объекта	руб.	<b>2 034 000</b>			