



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.
09.01.2024 г.

Выписка из отчета №0901240289

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок, кадастровый номер: 34:26:000000:149,
общая площадь: 92630112 кв.м, категория земель: Земли сельскохозяйственного
назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства,
адрес: Обл. Волгоградская, р-он Светлоярский, расположен в административных границах
Кировского сельского поселения (бывшее ТОО «Пригородное»), доля:762 Б/га

Дата оценки: 09.01.2024г.

Общая информация

Заказчик	♦ Королева Евгения Леонидовна
Правообладатель	♦ Мананков Иван Анатольевич
Особенности проведения осмотра	♦ Не проводился.
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



	<p>5 000 000 рублей.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Высшее техническое образование, окончил Челябинскую государственную агроинженерную академию, квалификация – инженер. • Высшее юридическое, окончил Южно-Уральский государственный университет, квалификация – бакалавр. • Диплом о профессиональной переподготовке 743762 Б/га168174 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	◆ [<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;">Земельный участок</td> </tr> <tr> <td>общая площадь, кв.м</td> <td style="text-align: center;">92630112</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>Обл. Волгоградская, р-он Светлоярский, расположен в административных границах Кировского сельского поселения (бывшее ТОО «Пригородное»),</td> </tr> <tr> <td>кадастровый номер</td> <td style="text-align: center;">34:26:000000:149</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;">762 Б/га</td> </tr> </tbody> </table>	Наименование параметра	Значение параметра	Земельный участок		общая площадь, кв.м	92630112	категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства	адрес	Обл. Волгоградская, р-он Светлоярский, расположен в административных границах Кировского сельского поселения (бывшее ТОО «Пригородное»),	кадастровый номер	34:26:000000:149	дополнительные улучшения	Отсутствуют	коммуникации, подведенные к участку	Отсутствуют	Доля в праве	762 Б/га
	Наименование параметра	Значение параметра																				
	Земельный участок																					
	общая площадь, кв.м	92630112																				
	категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения																				
	разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства																				
	адрес	Обл. Волгоградская, р-он Светлоярский, расположен в административных границах Кировского сельского поселения (бывшее ТОО «Пригородное»),																				
	кадастровый номер	34:26:000000:149																				
	дополнительные улучшения	Отсутствуют																				
	коммуникации, подведенные к участку	Отсутствуют																				
Доля в праве	762 Б/га																					
Дата оценки																						
◆ 09.01.2024г.																						




Результаты оценки, полученные при использовании:	♦ – доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 643 000 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	♦ 97 237 000 руб. (девятью семь миллионов двести тридцать семь тысяч)
Итоговая величина рыночной стоимости доли 762 Б/га объекта оценки на дату оценки	♦ 7 999 000 руб. (семь миллионов девятьсот девяносто девять тысяч)

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

97 237 000 руб. (девятью семь миллионов двести тридцать семь тысяч)

Из них стоимость 762 Б/га доли

7 999 000 руб. (семь миллионов девятьсот девяносто девять тысяч)

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





Приложение. Расчетная таблица.

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый участок	Объекты сравнения			
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник информации			https://www.avito.ru/antipovka/zemelnye_uchastki/uchastok_642_ga_snt_dnp_3568279641	https://www.avito.ru/leninsk/zemelnye_uchastki/uchastok_500_ga_snt_dnp_2525798762	https://www.avito.ru/leninsk/zemelnye_uchastki/uchastok_242_ga_snt_dnp_2868214903	https://www.avito.ru/pallasovka/zemelnye_uchastki/uchastok_180_ga_snt_dnp_3698837079
Цена продажи	руб.		8 500 000	7 500 000	3 300 000	2 700 000
Размер участка	кв. м.	92 630 112	6 420 000	5 000 000	2 420 000	1 800 000
Стоимость за сотку			1,3	1,5	1,4	1,5
Торг			предусмотрен	предусмотрен	предусмотрен	предусмотрен
Корректировка на торг, %	%		-20,0	-20,0	-20,0	-20,0
Скорректированная цена	руб./м ²		1,1	1,2	1,1	1,2
Условия рынка (время предложения)		Январь 2024г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		1,1	1,2	1,1	1,2
Вид права		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	0
Корректировка	%		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		1,1	1,2	1,1	1,2
Местоположение		обл. Волгоградская, р-он Светлоярский, расположен в административных границах Кировского сельского поселения (бывшее ТОО "Пригородное)	Волгоградская обл., Камышинский р-н, Антиповское сельское поселение	Волгоградская обл., Ленинский р-н, сельское поселение Коммунарское, пос. Коммунар	Волгоградская обл., Ленинский р-н	Волгоградская обл., Николаевский р-н, Совхозское сельское поселение
Корректировка	%		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		1,1	1,2	1,1	1,2
Площадь участка	кв. м.	92 630 112	6 420 000	5 000 000	2 420 000	1 800 000
Корректировка	%		-6,00	-6,00	-6,00	-6,00



Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый участок	Объекты сравнения			
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Скорректированная цена	руб./м ²		1,0	1,1	1,0	1,1
Назначение участка		Земли сельскохозяйственного назначения. Для сельскохозяйственного производства	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	0
Скорректированная цена	руб./м ²		1,0	1,1	1,0	1,1
Физические характеристики		Рельеф поверхности ровный	Рельеф поверхности ровный	Рельеф поверхности ровный	Рельеф поверхности ровный	Рельеф поверхности ровный
Корректировка	%		0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	руб./м ²		1,0	1,1	1,0	1,1
Выводы:						
Стоимость объекта	руб./м ²	1,05				
Стоимость объекта	руб.	97 234 000				
Стоимость 762 Б/га доли объекта	руб.	7 999 000				