# OOO «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.
25.10.2023 г.

#### Выписка из отчета № 2510232827

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок, кадастровый номер: 45:18:000000:234, общая площадь: 65 234 000,00 кв.м, категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, адрес: Курганская обл., Целинный район, с. Заманилки, земельный участок расположен в северной части Целинного кадастрового района, доля: 1/883. Дата оценки: 25.10.2023 г.

#### Общая информация

Заказчик	♦ Королева Евгения Леонидовна	
Правообладатель	♦ Муктубаев Жанат Жимаканович	
Особенности проведения осмотра	♦ Осмотр не производился, фотоматериалы не предоставлены.	
Исполнитель	<ul> <li>◆ ООО «Центр Судебной Экспертизы»</li> <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 28.09.2023 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</li> </ul>	
	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	<ul><li>◆ Шуховцев Кирилл Вячеславович</li></ul>	
	<ul> <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>	



#### ООО «ЦЕНТР СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ»

- 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, экспертоценщик.
- 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	<b>*</b>	Наименование параметра	Значение параметра					
		Земельный участок						
		общая площадь, кв.м	65 234 000,0					
		категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения					
		разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства					
			Курганская обл., Целинный район, с.					
		адрес	Заманилки, земельный участок расположен					
		адрес	в северной части Целинного кадастрового					
			района					
		кадастровый номер	45:18:000000:234					
							дополнительные улучшения	Отсутствуют
		коммуникации, подведенные к участку	Отсутствуют					
		вид права	1/883					
Дата оценки	<b>†</b> 2	5.10.2023г.						

	вид права	1/883
Дата оценки	♦ 25.10.2023г.	
Результаты оценки, полученные при использовании:	<ul> <li>◆ – доходного подхода: не г</li> <li>– сравнительного подхода</li> <li>– затратного подхода: не г</li> </ul>	а: 138 200,00 руб.
Согласование результатов	<ul> <li>◆ Не требуется в связи с ис к оценке</li> </ul>	пользованием только одного подхода
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки	♦ 138 200,00 руб. (сто трид∟	ать восемь тысяч двести рублей)

Таким образом, рыночная стоимость 1/883 доли в праве общей долевой собственности на объект оценки на дату оценки составляет:

### 138 200,00 руб.

(сто тридцать восемь тысяч двести рублей)



### ООО «ЦЕНТР СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ»

#### Приложение. Расчетная таблица.

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	·	https://www.avito.ru/mokrousov o/zemelnye_uchastki/uchastok_ 20ga_snt_dnp_2844561787	https://www.avito.ru/berdyuzhe/ zemelnye_uchastki/uchastok_7 0ga_snt_dnp_3164114123	https://www.avito.ru/kurganskay a_oblast_lebyazhe/zemelnye_u chastki/uchastok_438ga_snt_dn p_2362024378
Стоимость кв.м		450 000	1 500 000	1 100 000
Общая площадь, кв.м	65 234 000,0	200 000	700 000	438 000
Стоимость, руб./кв.м		2,25	2,14	2,51
Адрес	Курганская обл., Целинный район, с. Заманилки, земельный участок расположен в северной части Целинного кадастрового района	Курганская область, Варгашинский муниципальный округ, д. Белово	Курганская область, Частоозерский муниципальный округ, с. Частоозерье	Курганская область, Шатровский р-н, с. Ожогино
Поправочный коэффициент на местоположение		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		2,25	2,14	2,51
Дата действия цены	25.10.2023г.	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Поправочный коэффициент на условия рынка				
(изменения цен за период между датами сделки		1,00	1,00	1,00
и оценки)				
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		2,25	2,14	2,51
Поправочный коэффициент на условия рынка (скидки к ценам предложений)		0,83	0,83	0,83
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		1,87	1,78	2,08
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Оплата немедленно и в полном объеме	Оплата немедленно и в полном объеме	Оплата немедленно и в полном объеме	Оплата немедленно и в полном объеме
Поправочный коэффициент на условия финансирования		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		1,87	1,78	2,08
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Собственность без ограничений и обременений права	Собственность без ограничений и обременений права	Собственность без ограничений и обременений права	Собственность без ограничений и обременений права
Поправочный коэффициент на передаваемые имущественные права		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		1,87	1,78	2,08
Общая площадь, кв.м	65 234 000,0	200 000,0	700 000,0	438 000,0
Поправочный коэффициент на масштаб		0,980	0,980	0,980
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		1,83	1,74	2,04
Назначение участка	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения



участок, руб. (округл.)

## ООО «ЦЕНТР СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ»

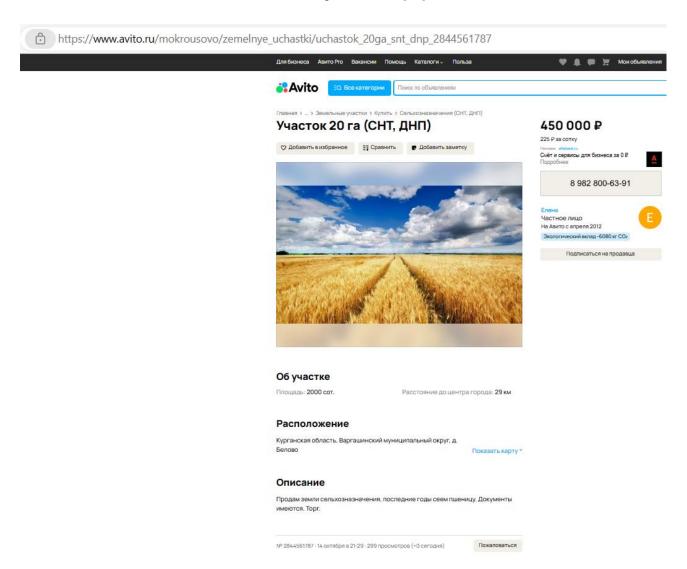
#### Приложение. Расчетная таблица.

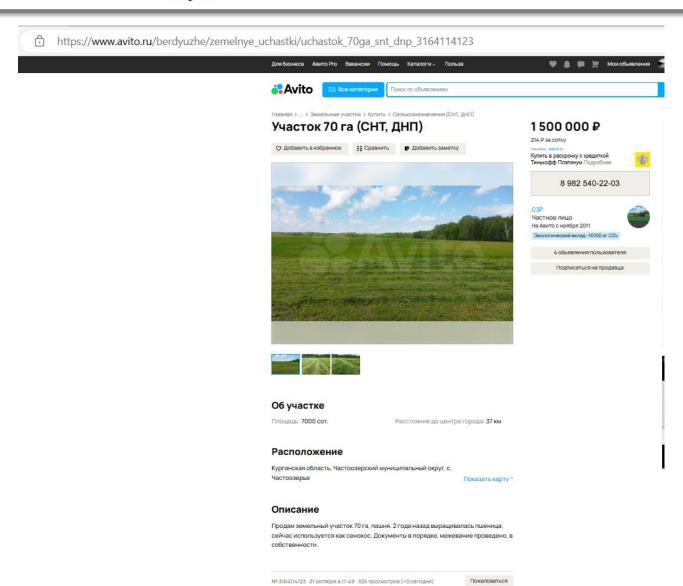
Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Поправочный коэффициент на назначение участка		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		1,83	1,74	2,04
Вид разрешенного использования	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
Поправочный коэффициент на назначение участка		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		1,83	1,74	2,04
Наличие коммуникаций	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Поправочный коэффициент на наличие коммуникаций		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		1,83	1,74	2,04
Дополнительные улучшения	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Поправочный коэффициент на дополнительные улучшения		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		1,83	1,74	2,04
Кол-во внесенных корректировок		2	2	2
Весовые коэффициенты		1/3	1/3	1/3
Значение, рублей		0,61	0,58	0,68
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	1,87			
Рыночная стоимость земельного участка, руб.	121 987 600			
Рыночная стоимость 1/887 доли в праве общей долевой собственности на земельный	138 200			



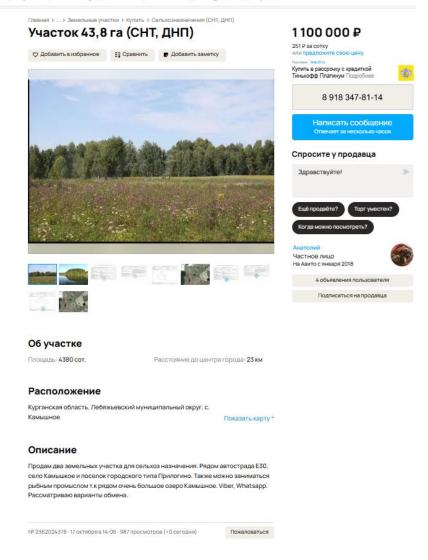
#### ПРИЛОЖЕНИЕ 1

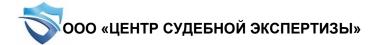
#### Копии используемой информации





https://www.avito.ru/kurganskaya\_oblast\_lebyazhe/zemelnye\_uchastki/uchastok\_438ga\_snt\_dnp\_2362024378



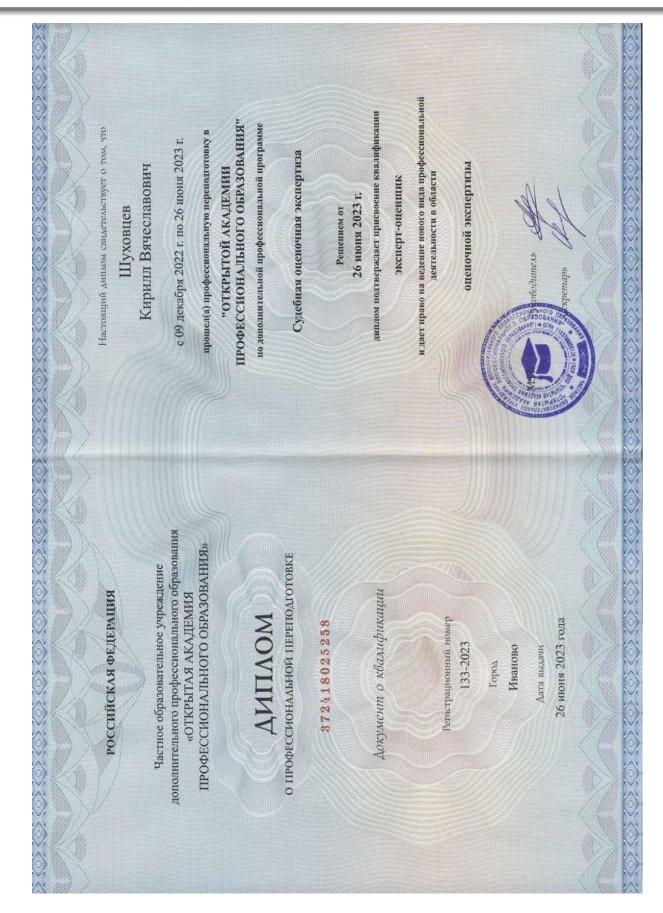


#### ПРИЛОЖЕНИЕ 2

#### Документы оценщика



# Институте повышения квапификации и переподготовки кадров по программе «Оценка стоимости предприятий (бизнеса)» оценки стоимости предприятий (бизнеса) прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) на ведение профессиональной деятельности в сфере с 07 октября 2019 года по 30 апреля 2020 года Шуховцев Кирипл Вячеславович Настоящий диплом свидетельствует 6 том, что диплом предоставляет право 30 апреля 2020 года Решением от Председатель комиссии Руководитель образовательное учреждение высшего образования «Челябинский государственный университет» Федеральное государственное бюджетное о профессиональной переподготовке минобрнауки России Документ о квалификации ДИПЛОМ Регистрационный номер 743100168174 08 октыбря 2020 Дата выдачи Челябинск Город 6223





# квалификационный аттестат в области оценочной деятельности No 034548-1 « 11 » ноября 2022 г. Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» выдан Шуховцеву Кириллу Вячеславовичу на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр» от « 11 » ноября 20 22 r. № 276 Директор Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 11 » ноября 2025 г.

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

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

Диплом о профессиональной переподготовке № 743100168174

Дата выдачи: 30.04.2020 г. Выдан (кем): ФГБОУ ВО «ЧелГУ»

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, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщиков является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба заказчику и/или третьим лицам действиями (бездействием) 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.

Выгодоприобретатели: заказчик по договору на проведение оценки и/или третьи лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении последним оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	Страховой тариф, %	Страховая премия, руб.
5 000 000,00	0,08	4 000,00

**Порядок и сроки уплаты страховой премии:** единовременно, в течение 3 банковских дней с момента полимсания договора.

Форма уплаты страховой премии: путем перечисления денежных средств на р/счет.

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора N 221900-035-000022 om 25.11.2022 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

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.

Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:

Договор N 221900-035-000022 от 25.11.2022 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
ДПЯ ДОГОБОРОВ /А.Р. Мамедова/ М.П.	/К.В. Шуховцев/

#### 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 третьи 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: единовременно, в течение 3 банковских дней с момента полписания логовора.

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:

Друго сель образования обр