



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.
10.01.2024 г.

Выписка из отчета №1001240438

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок, кадастровый номер: 30:06:000000:227,
общая площадь: 4614400 кв.м, категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения,
разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, адрес:
Обл.Астраханская, р-н Красноярский, ТОО «Картубинское», участок «Калмыцкий»,
«Кохайда», «Ремезиный», доля: 1/300

Дата оценки: 10.01.2024г.

Общая информация

Заказчик	♦ Королева Евгения Леонидовна
Правообладатель	♦ Нургалиева Роза Темуртасовна
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 7431/300168174 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;">4614400</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.Астраханская , р-н Красноярский, ТОО «Картубинское», участок «Калмыцкий», «Кохайда», «Ремезиный»,</td> </tr> <tr> <td>кадастровый номер</td> <td style="text-align: center;">30:06:000000:227</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;">1/300</td> </tr> </tbody> </table>	Наименование параметра	Значение параметра	Земельный участок		общая площадь, кв.м	4614400	категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства	адрес	Обл.Астраханская , р-н Красноярский, ТОО «Картубинское», участок «Калмыцкий», «Кохайда», «Ремезиный»,	кадастровый номер	30:06:000000:227	дополнительные улучшения	Отсутствуют	коммуникации, подведенные к участку	Отсутствуют	Доля в праве	1/300
	Наименование параметра	Значение параметра																				
	Земельный участок																					
	общая площадь, кв.м	4614400																				
	категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения																				
	разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства																				
	адрес	Обл.Астраханская , р-н Красноярский, ТОО «Картубинское», участок «Калмыцкий», «Кохайда», «Ремезиный»,																				
	кадастровый номер	30:06:000000:227																				
	дополнительные улучшения	Отсутствуют																				
	коммуникации, подведенные к участку	Отсутствуют																				
Доля в праве	1/300																					
Дата оценки	◆ 10.01.2024г.																					




Результаты оценки, полученные при использовании:	♦ – доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 8 451 000 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	♦ 8 451 000 руб. (восемь миллионов четыреста пятьдесят одна тысяча)
Итоговая величина рыночной стоимости доли 1/300 объекта оценки на дату оценки	♦ 28 000 руб. (двадцать восемь тысяч)

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

8 451 000 руб. (восемь миллионов четыреста пятьдесят одна тысяча)

Из них стоимость 1/300 доли

28 000 руб. (двадцать восемь 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/liman/zemelnye_uchastki/uchastok_33_ga_snt_dnp_1871048467	https://www.avito.ru/ahtubinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_24_ga_snt_dnp_611321408	https://www.avito.ru/astrahanskaya_oblast_nikolskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_42_ga_snt_dnp_1863775645	https://www.avito.ru/kamyzyak/zemelnye_uchastki/uchastok_50_ga_snt_dnp_2058336672
Цена продажи	руб.		1 100 000	850 000	1 100 000	1 500 000
Размер участка	кв. м.	4 614 400	330 000	240 000	420 000	500 000
Стоимость за сотку			3,3	3,5	2,6	3,0
Торг			предусмотрен	предусмотрен	предусмотрен	предусмотрен
Корректировка на торг, %	%		-19,4	-19,4	-19,4	-19,4
Скорректированная цена	руб./м ²		2,7	2,9	2,1	2,4
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		2,7	2,9	2,1	2,4
Вид права		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		2,7	2,9	2,1	2,4
Местоположение		обл.Астраханская , р-н Красноярский, ТОО "Картубинское", участок "Калмыцкий", "Кохайда", "Ремезиный"	Астраханская обл., Лиманский р-н	Астраханская обл., Ахтубинский р-н, с. Батаевка	Астраханская обл., Ахтубинский р-н, с. Болхуны	Астраханская обл., Камызякский р-н, с. Полдневое
Корректировка	%		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		2,7	2,9	2,1	2,4
Площадь участка	кв. м.	4 614 400	330 000	240 000	420 000	500 000
Корректировка	%		-23,00	-38,00	-23,00	-23,00
Скорректированная цена	руб./м ²		2,1	1,8	1,6	1,9



Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый участок	Объекты сравнения			
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
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		2,1	1,8	1,6	1,9
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		2,1	1,8	1,6	1,9
Выводы:						
Стоимость объекта	руб./м ²	1,83				
Стоимость объекта	руб.	8 451 000				
Стоимость 1/300 доли объекта	руб.	28 000				

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 подписания договора.

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.

<p>СТРАХОВЩИК:</p>  <p>_____/А.Р. Мамедова/</p>	<p>СТРАХОВАТЕЛЬ:</p>  <p>_____/К.В. Шуховцев/</p>
---	--

Дата выдачи полиса: «12» сентября 2023 г.

Полис страхования оценочной компании



Диплом оценщика

**ПОЛИС N 231900-035-000025
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: одновременно, в течение 3 банковских дней с момента подписания договора.
Форма уплаты страховой премии: путем перечисления денежных средств на р/счет.

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора N 231900-035-000025 от 22.11.2023 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

Настоящий Полис действует с 01 декабря 2023г. по 30 ноября 2024г.
 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 231900-035-000025 от 22.11.2023 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
 М.П.ИМЕНЕМ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА «СТРАХОВАТЕЛЬСКАЯ КОМПАНИЯ «ЭНЕРГОГАРАНТ» ЧЕЛЯБИНСК для ДОГОВОРОВ /А.Р. Мамедова/	 /К.В. Шуховцев/

Дата выдачи полиса: 22 ноября 2023 г.



Свидетельство СРО оценщика



Квалификационный аттестат. Оценка недвижимости



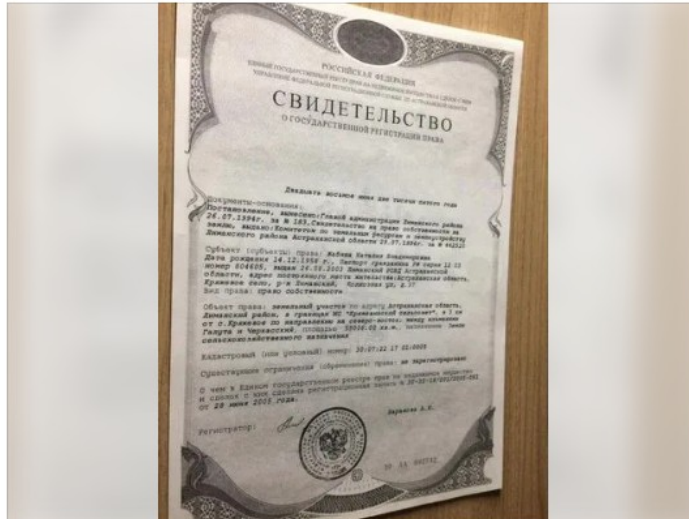
Диплом эксперта-оценщика



avito.ru/liman/zemelnye_uchastki/uchastok_33_ga_snt_dnp_1871048467

Участок 33 га (СНТ, ДНП)

[♥ Добавить в избранное](#)
[☰ Сравнить](#)
[📌 Добавить заметку](#)



Об участке

Площадь: 3300 сот.

Расстояние до центра города: 11 км

Расположение

Астраханская обл., Лиманский р-н

[Показать карту](#)

avito.ru/liman/zemelnye_uchastki/uchastok_33_ga_snt_dnp_1871048467

Расположение

Астраханская обл., Лиманский р-н

[Показать карту](#)

Описание

Продаю земельный участок, общей площадью 33 гектара, расположенный в районе реки «Три Ерика». Земля оформлена в собственность. Все интересующие вопросы по телефону.

№ 1871048467 · 20 декабря 2023 · 1363 просмотра (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)**1 100 000 ₽**333 ₽ за сотку
или [предложите свою цену](#)

8 917 080-22-91

[Написать сообщение](#)
Отвечает около часа

Спросите у продавца

Здравствуйте! [➤](#)[Ещё продаёте?](#)[Торг уместен?](#)[Когда можно посмотреть?](#)

Николай

Частное лицо
На Авито с июня 2016

Н

4 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)**1 100 000 ₽**333 ₽ за сотку
или [предложите свою цену](#)

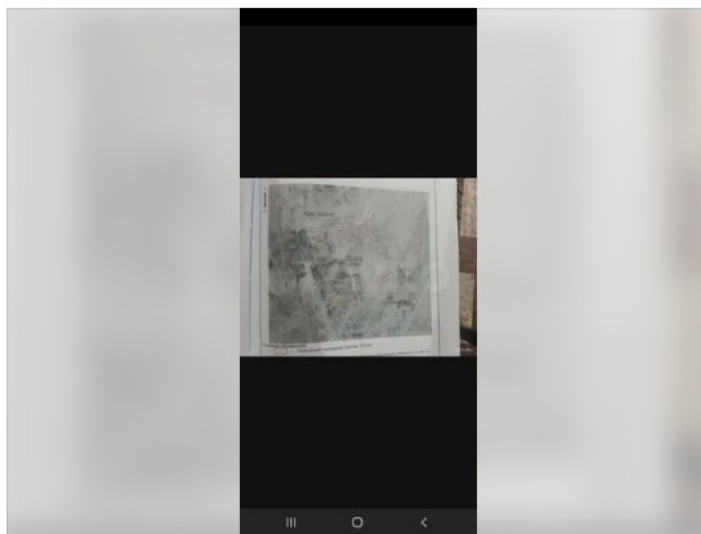
8 917 080-22-91

[Написать сообщение](#)
Отвечает около часа

[Спросите у продавца](#)

avito.ru/ahtubinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_24_ga_snt_dnp_1611321408

Участок 24 га (СНТ, ДНП)

[Добавить в избранное](#)[Сравнить](#)[Добавить заметку](#)**850 000 ₽**354 ₽ за сотку
или [предложите свою цену](#)

8 961 798-13-11

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Ещё продаёте?](#)[Торг уместен?](#)[Когда можно посмотреть?](#)**Ирина**Частное лицо
На Авито с ноября 2012
[Эковклад: -17,5 тонн CO₂](#)

И

44 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Об участке

Площадь: 2400 сот.

Расстояние до центра города: 19 км

Расположение

Астраханская обл., Ахтубинский р-н, с. Батаевка

[Показать карту](#)

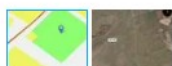
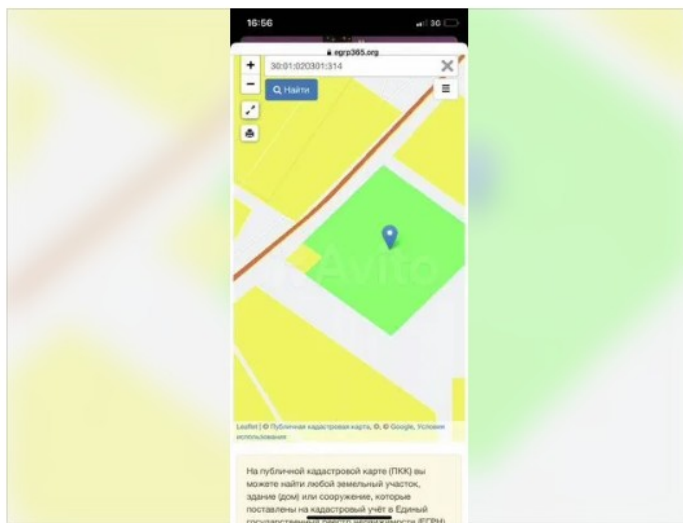
Описание

Продам землю сельхозназначения в Ахтубинском районе село Батаевка. Либо обмен на отечественный автомобиль

№ 1611321408 · 4 января в 13:10 · 2411 просмотров (+1 сегодня)

[Пожаловаться](#)

avito.ru/astrahanskaya_oblast_nikolskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_42_ga_snt_dnp_1863775645

Участок 42 га (СНТ, ДНП)
[♥ Добавить в избранное](#)
[☰ Сравнить](#)
[📌 Добавить заметку](#)
1 100 000 ₽262 ₽ за сотку
или [предложите свою цену](#)

8 967 823-22-83

[Написать сообщение](#)**Спросите у продавца**Здравствуйте! [➤](#)[Ещё продаёте?](#)[Торг уместен?](#)[Когда можно посмотреть?](#)

Роман

Частное лицо
На Авито с июля 2018

P

2 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)**Об участке**

Площадь: 4200 сот.

Расстояние до центра города: 25 км

Расположение

Астраханская обл., Ахтубинский р-н, с. Болхуны

[Показать карту](#) [▼](#)

avito.ru/astrahanskaya_oblast_nikolskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_42_ga_snt_dnp_1863775645

Расположение

Астраханская обл., Ахтубинский р-н, с. Болхуны

[Показать карту](#) [▼](#)**1 100 000 ₽**262 ₽ за сотку
или [предложите свою цену](#)**Описание**Продам участок земли в районе с.Болхуны площадью 42 Га
Все необходимые документы в наличии.Торг.

8 967 823-22-83

[Написать сообщение](#)

№ 1863775645 · 19 декабря 2023 · 402 просмотра (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)

avito.ru/kamyzyak/zemelnye_uchastki/uchastok_50_ga_snt_dnp_2058336672

Участок 50 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнивать Добавить заметку

1 500 000 ₽

300 ₽ за сотку



8 958 723-42-91

Хасан

Частное лицо
На Авито с мая 2018



2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 5000 сот.

Расстояние до центра города: 31 км

Расположение

Астраханская обл., Камызякский р-н, с. Полдневое

Показать карту

avito.ru/kamyzyak/zemelnye_uchastki/uchastok_50_ga_snt_dnp_2058336672

Расположение

Астраханская обл., Камызякский р-н, с. Полдневое

Показать карту

1 500 000 ₽

300 ₽ за сотку

Описание

- 50 ГА
- В СОБСТВЕННОСТИ
- НАХОДИТСЯ В С. ПОЛДНЕВОЕ КАМЫЗЯКСКОГО Р-НА АО
- ГРАНИЧИТ С РЕКАМИ И С АСТРАХАНСКИМ ЗАПОВЕДНИКОМ
- СЕНОКОСНЫЕ МЕСТА

8 958 723-42-91

Хасан

Частное лицо
На Авито с мая 2018



2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 2058336672 · 30 декабря 2023 · 3559 просмотров (+3 сегодня)

Пожаловаться