



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.
26.12.2023 г.

Выписка из отчета № 2612232716

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок: общая площадь: 53517437 кв.м,
адрес: Челябинская обл., р-н Аргаяшский, ЗАО Заря, категория земель:
земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование:
для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 74:02:0000000:97.
Дата оценки: 26.12.2023 г.

Общая информация

Заказчик	♦ Королева Евгения Леонидовна
Правообладатель	♦ Магафуров Дамир Шаимович
Особенности проведения осмотра	♦ Осмотр не производился, фотоматериалы не предоставлены. Для оценки принято типичное состояние объекта оценки.
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 5 000 000 рублей.• Высшее техническое образование, окончил Челябинскую



	<p>государственную агроинженерную академию, квалификация – инженер.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Высшее юридическое, окончил Южно-Уральский государственный университет, квалификация – бакалавр. • 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, 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 обл., р-н Аргаяшский, ЗАО Заря
		общая площадь	53517437 кв.м
		категория земель	земли сельскохозяйственного назначения
		разрешенное использование	для сельскохозяйственного производства
		кадастровый номер	74:02:0000000:97
Дата оценки	♦	26.12.2023 г.	
Результаты оценки, полученные при использовании:	♦	– доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 163 228 182,85 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	♦	163 228 182,85 руб. (сто шестьдесят три миллиона двести двадцать восемь тысяч сто восемьдесят два рубля восемьдесят пять копеек)	



дату оценки	
-------------	--

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 26.12.2023 г. составляет:

163 228 182,85 руб.

(сто шестьдесят три миллиона двести двадцать восемь тысяч сто восемьдесят два рубля восемьдесят пять копеек),

включая стоимость 1/8430 доли в праве на объект оценки:

19 362,77 руб.

(девятнадцать тысяч триста шестьдесят два рубля семьдесят семь копеек).

Стоимость 4,9 га составляет:

14 945 000,00 руб.

(четырнадцать миллионов девятьсот сорок пять тысяч рублей ноль копеек).

Стоимость 1/3 доли 4,9 га составляет:

4 981 666,67 руб.

(четыре миллиона девятьсот восемьдесят одна тысяча шестьсот шестьдесят шесть рублей шестьдесят семь копеек).

Стоимость 1/18 доли 4,9 га составляет:

830 277,78 руб.

(восемьсот тридцать тысяч двести семьдесят семь рублей семьдесят восемь копеек).

Оценщик: _____

Шуховцев Кирилл Вячеславович





Приложение. Расчетная таблица.

Земельный участок				
Описание объекта оценки	Земельный участок: адрес: Челябинская обл., р-н Аргаяшский, ЗАО Заря, общая площадь: 53517437 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 74:02:000000:97.			
Параметры и корректировки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Информация о предложениях объектов-аналогов				
Дата предложения	Дата оценки: 26.12.2023 г.	26.12.2023 г.	26.12.2023 г.	26.12.2023 г.
Ссылка на объявление:		https://www.avito.ru/argayash/zemelnye_uchastki/uchastok_806_ga_snt_dnp_2983663598	https://www.avito.ru/argayash/zemelnye_uchastki/uchastok_63_ga_snt_dnp_3447533965	https://www.avito.ru/argayash/zemelnye_uchastki/uchastok_59_ga_snt_dnp_2450029494
Цена предложения, руб.:		330 000,00	300 000,00	3 000 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
Параметр: адрес	Челябинская обл., р-н Аргаяшский, ЗАО Заря	Челябинская обл., Аргаяшский р-н, д. Бажикаева, ЗАО "Урняк"	Челябинская обл., Аргаяшский р-н, д. Дербишева, ЗАО "С.Юлаева"	Челябинская обл., Аргаяшский р-н, д. Калиновка, ОАО "Кулуево"
Параметр: общая площадь, кв.м	53517437	80560	63000	590000
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
Корректировки				
Корректировка на уторговывание, %:		34,30	34,30	34,30
Цена после уторговывания, руб.:		216 810,00	197 100,00	1 971 000,00
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	53517437	80560	63000	590000
Цена за удельную единицу, руб.:		2,69	3,13	3,34
			Средняя стоимость удельной единицы, руб.:	3,05
			Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:	163 228 182,85
			Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:	163 228 182,85