



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.
18.03.2024 г.

Выписка из отчета №1803241858

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок: адрес: обл. Волгоградская, р-н Старополтавский, территория Новополтавского сельского поселения, находится примерно в 1,5 км, по направлению на юго-запад от с. Калинино, общая площадь: 748000 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование:

Сельскохозяйственное производство, кадастровый номер: 34:29:190002:25, доля в праве: 1/8.

Дата оценки: 18.03.2024 г.

Общая информация

Заказчик	♦ Кайзер Оксана Викторовна
Правообладатель	♦ Адилева Галина Мухамбетовна
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



	<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 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	обл. Волгоградская, р-н Старополтавский, территория Новополтавского сельского поселения, находится примерно в 1,5 км, по направлению на юго-запад от с. Калинино
		общая площадь	748000 кв.м
		категория земель	земли сельскохозяйственного назначения
		разрешенное использование	Сельскохозяйственное производство
		кадастровый номер	34:29:190002:25
		доля в праве	1/8
Дата оценки	♦	18.03.2024 г.	
Результаты оценки, полученные при использовании:	♦	– доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 3 051 840,00 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	♦ 3 051 840,00 руб. (три миллиона пятьдесят одна тысяча восемьсот сорок рублей ноль копеек)
Итоговая рыночная стоимость 1/ 8 доли в праве на объект оценки	♦ 381 480,00руб. (триста восемьдесят одна тысяча четыреста восемьдесят рублей ноль копеек)

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 18.03.2024 г. составляет:

3 051 840,00 руб.
(три миллиона пятьдесят одна тысяча восемьсот сорок рублей ноль копеек),

включая стоимость 1/ 8 доли в праве на объект оценки:

381 480,00руб.
(триста восемьдесят одна тысяча четыреста восемьдесят рублей ноль копеек)

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





Приложение. Расчетная таблица.

Земельный участок				
Описание объекта оценки	Земельный участок: адрес: обл. Волгоградская, р-н Старополтавский, территория Новополтавского сельского поселения, находится примерно в 1,5 км, по направлению на юго-запад от с. Калинино, общая площадь: 748000 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Сельскохозяйственное производство, кадастровый номер: 34:29:190002:25, доля в праве: 1/8.			
Параметры и корректировки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Информация о предложениях объектов-аналогов				
Дата предложения	Дата оценки: 18.03.2024 г.	06.03.2024 г.	10.03.2024 г.	22.02.2024 г.
Ссылка на объявление:		https://www.avito.ru/krasnoarmejsk/zemelnye_uchastki/uchastok_309_ga_snt_dnp_3149452_274	https://www.avito.ru/krasnyy_kut/zemelnye_uchastki/uchastok_19_ga_snt_dnp_42256360_91	https://www.avito.ru/krasnyy_kut/zemelnye_uchastki/uchastok_1846_ga_snt_dnp_2212_592997
Цена предложения, руб.:		15 000 000,00	1 000 000,00	92 300 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
Параметр: адрес	обл. Волгоградская, р-н Старополтавский, территория Новополтавского сельского поселения, находится примерно в 1,5 км, по направлению на юго-запад от с. Калинино	Саратовская обл., Ровенский р-н, с. Береговое	Саратовская обл., Краснокутский р-н, Первомайское муниципальное образование, с. Ахмат, Первомайская ул.	Саратовская обл., Энгельский р-н, Безымянское муниципальное образование, с. Воскресенка
Параметр: общая площадь, кв.м	748000	3090000	190000	18460000
Параметр: категория земель	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения
Параметр: разрешенное использование	Сельскохозяйственное производство	Сельскохозяйственное производство	Сельскохозяйственное производство	Сельскохозяйственное производство
Параметр: доля в праве	1/8			
Корректировки				
Корректировка на уторговывание, %:		19,00	19,00	19,00
Цена после уторговывания, руб.:		12 150 000,00	810 000,00	74 763 000,00
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	748000	3090000	190000	18460000
Цена за удельную единицу, руб.:		3,93	4,26	4,05
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:				4,08
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:				3 051 840,00
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:				4,08



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имеющиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости


Флиал публично-правовой компании «Роскадастр» по Саратовской области
полное наименование органа регистрации прав

24.12.2023г.

№ КУВИ-001/2023-289220761


На основании запроса от 22.12.2023, поступившего на рассмотрение 22.12.2023, сообщаем, что правообладателю Адилева Галина Мухамбетовна; дата рождения: 23.01.1963; Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 63 07 № 107775 от 14.02.2008 выдан: Отделение УФМС России по Саратовской обл. в Советском р-не; СНИЛС: 026-322-693 32; адрес места жительства или места пребывания: 410004, Саратовская область, г. Саратов, п. Первомайский, проезд. 2-й, д. 30., в период с 01.01.2020 по 22.12.2023 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1	1.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	34:29:190002:24
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Сельскохозяйственное производство
		Адрес:	обл. Волгоградская, р-н Старополтавский, с. Новая Полтавка. Участок находится примерно в 2 км, по направлению на юг от ориентира: обл. Волгоградская, р-н Старополтавский, территория Новополтавского сельского поселения, с. Калинино
		Площадь:	432000 +/- 5700
	1.2	вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность, доля в праве 1/8
		дата государственной регистрации:	13.09.2011
		номер государственной регистрации:	34-34-09/010/2011-307
		основание государственной регистрации:	Решение о выделении земельного участка в счёт земельных долей, выдан 19.11.2009
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	1.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
	1.3.1	вид:	Аренда
		номер государственной регистрации:	34-34-09/007/2012-132
2	2.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	34:29:190002:25
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Сельскохозяйственное производство
		Местоположение:	обл. Волгоградская, р-н Старополтавский, территория Новополтавского сельского поселения, находится примерно в 1,5 км, по направлению на юго-запад от с. Калинино
		Площадь:	748000 +/- 7500

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 00B8056B7401CB8D2B357AACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024			




	2.2	вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность, доля в праве 1/8
		дата государственной регистрации:	29.12.2011
		номер государственной регистрации:	34-34-09/022/2011-100
		основание государственной регистрации:	Решение о выделении участка в счет земельных долей, выдан 19.11.2009
	2.3	дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
		Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
		2.3.1 вид:	Аренда
		номер государственной регистрации:	34-34-09/007/2012-131
3	3.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	34:29:190002:23
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Сельскохозяйственное производство
		Местоположение:	обл. Волгоградская, р-н Старополтавский, территория Новополтавского сельского поселения, находится примерно в 1 км, по направлению на юго-запад от с. Калинино
		Площадь:	332000 +/- 5000
	3.2	вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность, доля в праве 1/8
		дата государственной регистрации:	29.12.2011
		номер государственной регистрации:	34-34-09/022/2011-107
		основание государственной регистрации:	Решение о выделении участка в счет земельных долей, выдан 19.11.2009
	3.3	дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
		Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
		3.3.1 вид:	Аренда
		номер государственной регистрации:	34-34-09/007/2012-130
4	4.1	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	64:48:050392:116
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Местоположение:	Саратовская область, г Саратов, п Первомайский, проезд 2-й, д 30
		Площадь:	206.2

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 00B8056B7401CB88D2B3376ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024			



	4.2	вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность 1/7
		дата государственной регистрации:	28.09.2018
		номер государственной регистрации:	64:48:050392:116-64/017/2018-1
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества Документ нотариально удостоверен: 25.09.2018 нотариус нотариального округа г. Саратов Саратовской области Петрова З.И. 64/84-н/64- 2018-5-48
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	4.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5		Получатель выписки	Адилева Галина Мухамбетовна

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации.
Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 00B3056B7401CB38D2B3576ACDC8424108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024			



**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 30301810109000000964
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: 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 231900-035-000020 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» сентябрь 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:
 _____ М.П. /А.Р. Мамедова/	 _____ М.П. /К.В. Шушупов/

Дата: 20.09.2023 г. номер: «12» сентября 2023 г.



Диплом оценщика



Квалификационный аттестат. Оценка недвижимости



Квалификационный аттестат. Оценка движимого имущества



Диплом эксперта-оценщика



Диплом эксперта-техника



Сертификат соответствия судебного эксперта



Сертификат соответствия судебного эксперта



Свидетельство СРО оценщика



ПОЛИС N 211906-035-000025
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

Страхователь: Шухомин Юрий Вячеславич
Адрес: 454006, г. Челябинск, ул. Заводная, д. 49
Телефон: 7312 38 064900
Выдан: Оренбург УИФРС. Рослав по Челябинской области в Центральном р-не г. Челябинска, дата выдачи: 07.06.2021 г. код подразделения: 2401058

Лицом в профессиональной деятельности № 743100100174
Дата выдачи: 30.04.2020 г.
Выдан (под): ОУИРОУ ВО «СБЭЛГУ»

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются приобретенные повороты, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие заключения ущерба заготовку, документацию договору на проведение оценки, и (или) третьим лицам.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщика является умышленный поступок и/или иное решение арбитражного суда или правовой организацией факт причинения ущерба третьему лицу третьим лицом арбитражем (арбитражем) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент проведения замера.

Выплатой/выплатами: выплаты по договору на протяжении срока действия договора, которыми признаны убытки. Страхователь при осуществлении выплаты оценочной деятельности.

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

Период и сроки уплаты страховой премии: ежеквартально, в течение 3 банковских дней с момента подписания договора.
Форма уплаты страховой премии: путем перечисления денежных средств на р/счет.

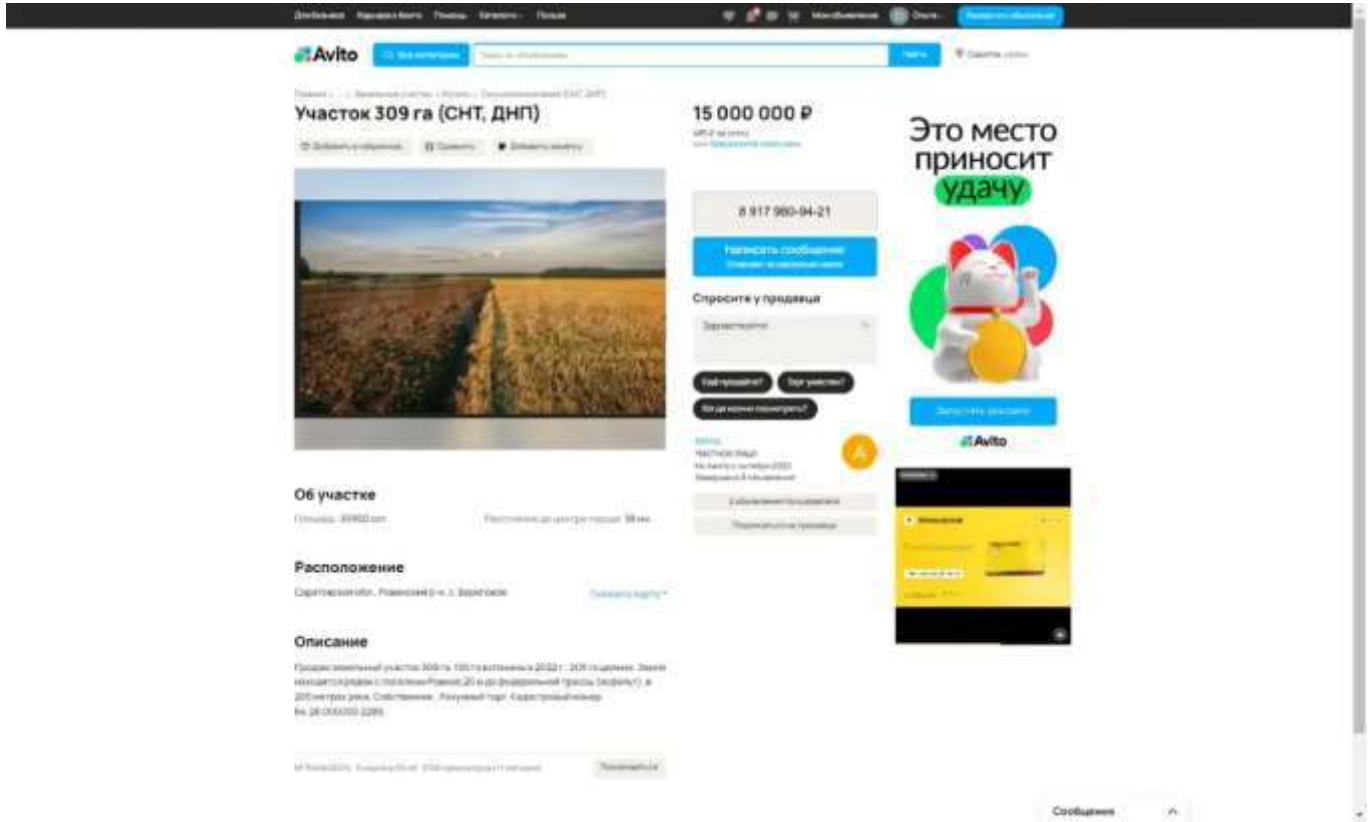
Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора N 211906-035-000025 от 22.11.2021 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

Настоящий Полис действует с 01 декабря 2021г. по 30 ноября 2024г.
Настоящий Полис страхования действует в силу в 00 часов дня, следующего за днем наступления страховой премии в полном размере на расчетный счет Страховщика.

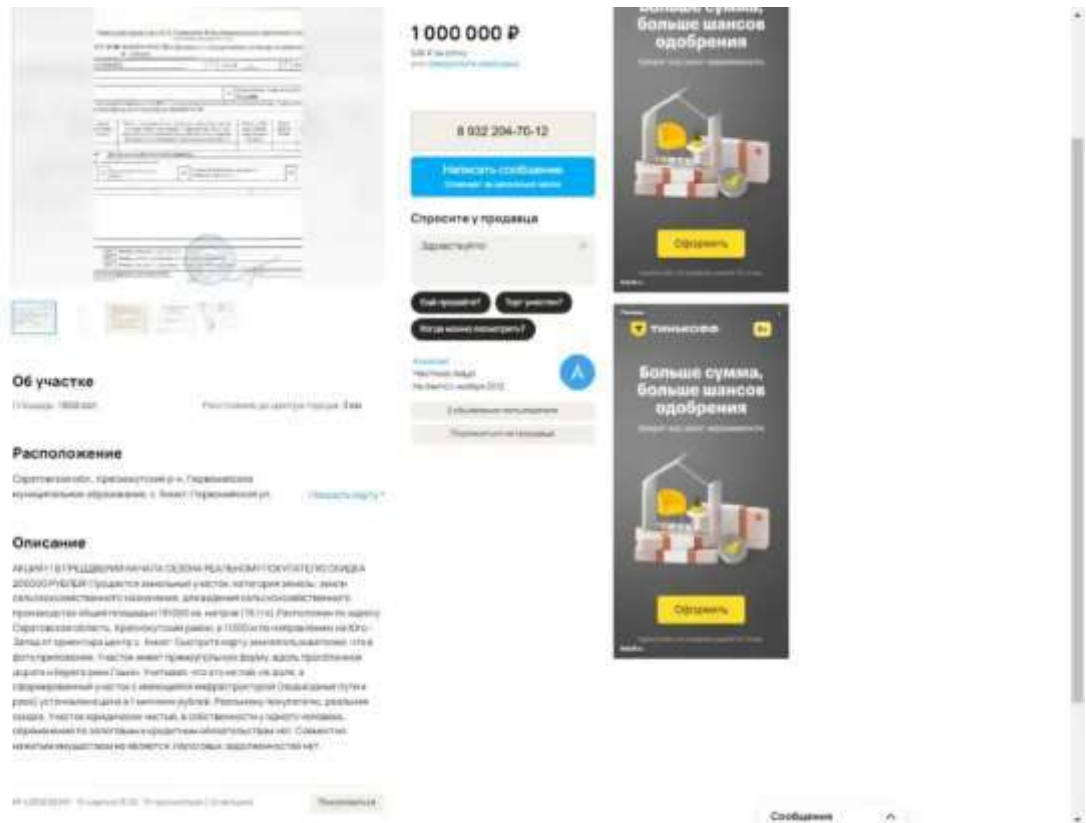
Настоящий чистый изданный Полис на листы:
Договор N 211906-035-000025 от 22.11.2021 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

СТРАХОВЩИК: М.П. / А.Р. Мясоедов Дата выдачи документа: 22 ноября 2021 г.	СТРАХОВАТЕЛЬ:
---	-------------------

Полис страхования ответственности оценщика



Объект-аналог №1



Объект-аналог №2



The screenshot shows a real estate listing on the Avito website. The main title is "Участок 1846 га (СНТ, ДНП)" with a price of 92 300 000 Р. The listing includes an aerial photo of the plot, a contact number (8 958 730-12-22), and a "Написать сообщение" button. Below the photo, there are sections for "Об участке" (Plot area: 1846 га), "Расположение" (Location: Sverdlovsk region, Zlatyul'skiy district), and "Описание" (Description: 1846 га, 1846 га, 1846 га). To the right, there are two vertical banners for "Тинькофф" (Tinkoff) with the text "Больше сумма, больше шансов одобрения" and "Сформируйте заявку".

Объект-аналог №3