



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.  
08.12.2023 г.

## Выписка из отчета №0812230649

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок: адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир п. Карабулак. Участок находится примерно в 3370 м, по направлению на северо-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Челябинская область, р-н. Кизильский, Карабулакское., общая площадь: 737901 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения товарного сельхозпроизводства, кадастровый номер: 74:11:0501002:60.

Дата оценки: 08.12.2023 г.

### Общая информация

Заказчик	♦ Королева Евгения Леонидовна
Правообладатель	♦ -
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"><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 29.09.2023 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 аффилированным лицом заказчика.</li><li>• Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящей выписке из отчета об оценке.</li></ul>
Оценщик	♦ Шуховцев Кирилл Вячеславович <ul style="list-style-type: none"><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>• Полис страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности №231900-035-000025 сроком действия с</li></ul>



	<p>01.12.2023 по 30.11.2024 г., ПАО "САК "ЭНЕРГОГАРАНТ" на сумму 5 000 000 рублей.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Высшее техническое образование, окончил Челябинскую государственную агроинженерную академию, квалификация – инженер.</li> <li>• Высшее юридическое, окончил Южно-Уральский государственный университет, квалификация – бакалавр.</li> <li>• Диплом о профессиональной переподготовке 743100168174 от 30.04.2020 г., выдан ФГБОУ ВО "Челябинский государственный университет" 08.10.2020 г.</li> <li>• Стаж работы в оценочной деятельности 7 лет.</li> <li>• Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» № 034549-2 сроком действия с 11.11.2022 по 11.11.2025 г.</li> <li>• Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 034548-1 сроком действия с 11.11.2022 по 11.11.2025 г.</li> <li>• Диплом о профессиональной переподготовке по направлению «Судебная оценочная экспертиза», выдан ЧОУ ДПО "Открытая академия профессионального образования", 2023 год, эксперт-оценщик.</li> <li>• Сертификат соответствия судебного эксперта » НИИ СЭСИС № РОСС RU.32147.04БРЕ0.01.21969 по направлению «Судебная оценочная экспертиза».</li> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> <li>• Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящей выписке из отчета об оценке.</li> </ul>
--	--

### Основные факты и выводы

<b>Объект оценки</b>	♦	<b>Наименование параметра</b>	<b>Значение параметра</b>
		<b>Земельный участок</b>	
		адрес	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир п. Карабулак. Участок находится примерно в 3370 м, по направлению на северо-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Челябинская область, р-н. Кизильский,
		общая площадь	737901 кв.м
		категория земель	земли сельскохозяйственного назначения
		разрешенное использование	для ведения товарного сельхозпроизводства
		кадастровый номер	74:11:0501002:60
		вид права	общая долевая собственность
<b>Дата оценки</b>	♦	08.12.2023 г.	



Результаты оценки, полученные при использовании:	♦ – доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 2 309 630,13 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	♦ <b>2 309 630,13 руб.</b> (два миллиона триста девять тысяч шестьсот тридцать рублей тринадцать копеек)
Итоговая рыночная стоимость 1/ 21 доли в праве на объект оценки	♦ <b>109 982,39руб.</b> (сто девять тысяч девятьсот восемьдесят два рубля тридцать девять копеек)

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 08.12.2023 г. составляет:

**2 309 630,13 руб.**

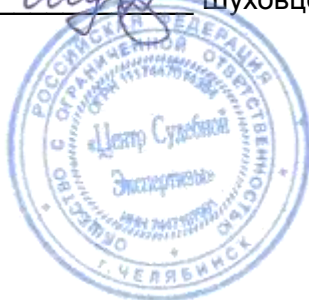
**(два миллиона триста девять тысяч шестьсот тридцать рублей тринадцать копеек),**

включая стоимость 1/ 21 доли в праве на объект оценки:

**109 982,39 руб.**

**(сто девять тысяч девятьсот восемьдесят два рубля тридцать девять копеек)**

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





## Приложение. Расчетная таблица.

Земельный участок				
<b>Описание объекта оценки</b>	Земельный участок: адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир п. Карабулак. Участок находится примерно в 3370 м, по направлению на северо-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Челябинская область, р-н. Кизильский, Карабулакское., общая площадь: 737901 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения товарного сельхозпроизводства, кадастровый номер: 74:11:0501002:60.			
<b>Параметры и корректировки</b>	<b>Объект оценки</b>	<b>Объект аналог №1</b>	<b>Объект аналог №2</b>	<b>Объект аналог №3</b>
Информация о предложениях объектов-аналогов				
<b>Дата предложения</b>	Дата оценки: 08.12.2023 г.	04.12.2023 г.	04.12.2023 г.	19.11.2023 г.
<b>Ссылка на объявление:</b>		<a href="https://www.avito.ru/argayash/zemelnye_uchastki/uchastok_924_ga_snt_dnp_2881271438">https://www.avito.ru/argayash/zemelnye_uchastki/uchastok_924_ga_snt_dnp_2881271438</a>	<a href="https://www.avito.ru/kanashevo/zemelnye_uchastki/uchastok_84_ga_snt_dnp_3165535509">https://www.avito.ru/kanashevo/zemelnye_uchastki/uchastok_84_ga_snt_dnp_3165535509</a>	<a href="https://www.avito.ru/argayash/zemelnye_uchastki/uchastok_59_ga_snt_dnp_2450029494">https://www.avito.ru/argayash/zemelnye_uchastki/uchastok_59_ga_snt_dnp_2450029494</a>
<b>Цена предложения, руб.:</b>		3 200 000,00	2 927 732,00	3 000 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
<b>Параметр: адрес</b>	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир п. Карабулак. Участок находится примерно в 3370 м, по направлению на северо-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Челябинская область, р-н. Кизильский,	Челябинская область, Аргаяшский р-н, Камышевское сельское поселение	Челябинская область, Красноармейский р-н, с. Пашнино, Молодёжная ул.	Челябинская область, Аргаяшский р-н, д. Калиновка
<b>Параметр: общая площадь, кв.м</b>	737901	924000	840000	590000
<b>Параметр: категория</b>	земли	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения



земель	сельскохозяйственного назначения			
Параметр: разрешенное использование	для ведения товарного сельхозпроизводства	Для ведения личного подсобного хозяйства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
<b>Корректировки</b>				
Корректировка на уторговывание, %:		17,00	17,00	17,00
Цена после уторговывания, руб.:		2 656 000,00	2 430 017,56	2 490 000,00
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	737901	924000	840000	590000
Цена за удельную единицу, руб.:		2,87	2,89	4,22
<b>Параметры, корректируемые по каждому объекту-аналогу в %</b>				
Корректировка на местоположение		0,00	0,00	0,00
корректировка на общую площадь		7,00	4,00	-7,00
Корректировка на категорию земель		0,00	0,00	0,00
Параметр: вид права	общая долевая собственность	собственность	собственность	собственность
корректировка на вид права		-6,00	-6,00	-6,00
Итоговая корректировка в % на каждый аналог:		1,00	-2,00	-13,00
Цена за удельную единицу после процентной корректировки, руб.:		2,90	2,83	3,67
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:				3,13
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:				2 309 630,13