



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.  
01.11.2023 г.

## Выписка из отчета №0111230094

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок: адрес: обл. Оренбургская, р-н Оренбургский, с/с Экспериментальный, с/т Сулак, уч.1737, общая площадь: 500 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для ведения гражданами садоводства и огородничества, кадастровый номер: 56:21:2910001:3601, доля в праве: 100.  
Дата оценки: 30.10.2023 г.

### Общая информация

Заказчик	◆ Кайзер Оксана Викторовна
Правообладатель	◆ Львова Светлана Александровна
Особенности проведения осмотра	◆ Осмотр не производился, фотоматериалы предоставлены заказчиком.
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>• Высшее техническое образование, окончил Челябинскую государственную агроинженерную академию, квалификация – инженер.</li><li>• Высшее юридическое, окончил Южно-Уральский государственный университет, квалификация – бакалавр.</li></ul>



	<ul style="list-style-type: none"><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 СЭИС № 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

Объект оценки	◆	Наименование параметра	Значение параметра
		Земельный участок	
		адрес	обл. Оренбургская, р-н Оренбургский, с/с Экспериментальный, с/т Сулак, уч.1737
		общая площадь	500 кв.м
		категория земель	земли сельскохозяйственного назначения
		разрешенное использование	Для ведения гражданами садоводства и огородничества
		кадастровый номер	56:21:2910001:3601
		доля в праве	100
Дата оценки	◆ 30.10.2023 г.		
Результаты оценки, полученные при использовании:	◆ – доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 73 525,00 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	◆ <b>73 525,00 руб. (семьдесят три тысячи пятьсот двадцать пять рублей ноль копеек)</b>		



Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 30.10.2023 г. составляет:

**73 525,00 руб.**

**(семьдесят три тысячи пятьсот двадцать пять рублей ноль копеек)**

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





## Приложение. Расчетная таблица.

Земельный участок					
<b>Описание объекта оценки</b>	Земельный участок: адрес: обл. Оренбургская, р-н Оренбургский, с/с Экспериментальный, с/т Сулак, уч.1737, общая площадь: 500 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для ведения гражданами садоводства и огородничества, кадастровый номер: 56:21:2910001:3601, доля в праве: 100.				
<b>Параметры и корректировки</b>	<b>Объект оценки</b>	<b>Объект аналог №1</b>	<b>Объект аналог №2</b>	<b>Объект аналог №3</b>	<b>Объект аналог №4</b>
Информация о предложениях объектов-аналогов					
<b>Дата предложения</b>	Дата оценки: 30.10.2023 г.	24.10.2023 г.	30.10.2023 г.	04.10.2023 г.	24.10.2023 г.
<b>Ссылка на объявление:</b>		<a href="https://orenburg.domclick.ru/card/sale_lot_1748073887">https://orenburg.domclick.ru/card/sale_lot_1748073887</a>	<a href="https://orenburg.domclick.ru/card/sale_lot_1871527119">https://orenburg.domclick.ru/card/sale_lot_1871527119</a>	<a href="https://www.avito.ru/orenburg/zemelye_uchastki/uchastok_8_sot_snt_dnp_2811755599">https://www.avito.ru/orenburg/zemelye_uchastki/uchastok_8_sot_snt_dnp_2811755599</a>	<a href="https://www.avito.ru/orenburg/zemelye_uchastki/uchastok_5_sot_snt_dnp_3540403937">https://www.avito.ru/orenburg/zemelye_uchastki/uchastok_5_sot_snt_dnp_3540403937</a>
<b>Телефон продавца:</b>		89096090512	89096087859	89128416037	89123410931
<b>Цена предложения, руб.:</b>		80 000,00	100 000,00	120 000,00	80 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки					
<b>Параметр: адрес</b>	обл. Оренбургская, р-н Оренбургский, с/с Эксперименталь- ый, с/т Сулак, уч.1737	Оренбургский, СНТ Сулак, 375	поселку Экспериментальный Оренбургского района.Улица Лермонтова, уч. 860	Оренбургская область, Оренбургский р-н, СНТ Южное	Оренбургская область, Оренбургский р-н, Ивановский сельсовет, СНТ Находка
<b>Параметр: общая площадь, кв.м</b>	500	500	504	800	500
<b>Параметр: категория земель</b>	земли сельскохозяйствен- ного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения
<b>Параметр: разрешенное использование</b>	Для ведения гражданами садоводства и огородничества	снт	снт	снт	снт
<b>Параметр: доля в праве</b>	100	100	100	100	100
Корректировки					
<b>Корректировка на уторговывание, %:</b>		12,00	12,00	12,00	12,00
<b>Цена после уторговывания, руб.:</b>		70 400,00	88 000,00	105 600,00	70 400,00
<b>Удельные единицы</b>	500	500	504	800	500



по параметру общая площадь, кв.м					
Цена за удельную единицу, руб.:	140,80	174,60	132,00	140,80	
	Средняя стоимость удельной единицы, руб.:				147,05
	Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:				73 525,00
	Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:				147,05