



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.
15.11.2023 г.

Выписка из отчета №1511232215

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок: адрес: Оренбургская обл, р-н Первомайский, товарищество имени "Володарского", общая площадь: 73306044 кв.м., площадь доли: 366000 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Сельскохозяйственное использование, кадастровый номер: 56:22:0000000:35.

Дата оценки: 10.11.2023 г.

Общая информация

Заказчик	♦ Кайзер Оксана Викторовна
Правообладатель	♦ Моргунова Любовь Александровна
Особенности проведения осмотра	♦ Осмотр не производился, фотоматериалы предоставлены заказчиком.
Исполнитель	♦ ООО «Центр Судебной Экспертизы» • 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 • 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. • 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

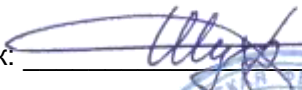
Объект оценки	♦	Наименование параметра	Значение параметра
		Земельный участок	
		адрес	Оренбургская обл, р-н Первомайский, товарищество имени "Володарского"
		общая площадь	366000 кв.м
		категория земель	земли сельскохозяйственного назначения
		разрешенное использование	Сельскохозяйственное использование
		кадастровый номер	56:22:0000000:35
		доля в праве	36,6 га, с оценкой 481 баллогектаров
Дата оценки	♦	10.11.2023 г.	
Результаты оценки, полученные при использовании:	♦	– доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 3 894 240,00 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	♦	3 894 240,00 руб. (три миллиона восемьсот девяносто четыре тысячи двести сорок рублей ноль копеек)	



Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 10.11.2023 г. составляет:

3 894 240,00 руб.

**(три миллиона восемьсот девяносто четыре тысячи двести сорок
рублей ноль копеек)**

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





Приложение. Расчетная таблица.

Земельный участок				
Описание объекта оценки	Земельный участок: адрес: Оренбургская обл, р-н Первомайский, товарищество имени "Володарского", общая площадь: 73306044 кв.м., площадь доли: 366000 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Сельскохозяйственное использование, кадастровый номер: 56:22:0000000:35.			
Параметры и корректировки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Информация о предложениях объектов-аналогов				
Дата предложения	Дата оценки: 10.11.2023 г.	31.10.2023 г.	01.11.2023 г.	26.10.2023 г.
Ссылка на объявление:		https://www.avito.ru/krasnoholm/zemelnye_uchastki/uchastok_2138_ga_snt_dnp_33_10510782	https://www.avito.ru/kardailovo/zemelnye_uchastki/uchastok_2138_ga_snt_dnp_334_7663622	https://www.avito.ru/krasnoholm/zemelnye_uchastki/uchastok_2138_ga_snt_dnp_35_34061176
Цена предложения, руб.:		2 564 000,00	2 916 100,00	3 619 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
Параметр: адрес	Оренбургская обл, р-н Первомайский, товарищество имени "Володарского"	Оренбургская область, Илекский р-н, ДНТ Черёмушки	Оренбургская область, Илекский р-н, Подстепкинский сельсовет	Оренбургская область, Илекский район, Димитровский сельсовет
Параметр: площадь доли, кв.м	366000	213800	213800	213800
Параметр: категория земель	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения
Параметр: разрешенное использование	Сельскохозяйственное использование	Сельскохозяйственное использование	Сельскохозяйственное использование	Сельскохозяйственное использование
Корректировки				
Корректировка на уторговывание, %:		25,00	25,00	25,00
Цена после уторговывания, руб.:		1 923 000,00	2 187 075,00	2 714 250,00
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	366000	213800	213800	213800
Цена за удельную единицу, руб.:		8,99	10,23	12,70
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:				10,64
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:				3 894 240,00
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:				10,64



Фото №1.



Фото №2.



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

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Оренбургской области
полное наименование органа регистрации прав

07.06.2023г.

№ КУВИ-001/2023-132471751

На основании запроса от 07.06.2023, поступившего на рассмотрение 07.06.2023, сообщаем, что правообладателю Моргунова Любовь Александровна; дата рождения: 22.12.1963; Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 53 21 № 105576 от 25.08.2021 выдан: УМВД России по Оренбургской области; СНИЛС: 070-378-027 51; адрес места жительства или места пребывания: 461980, Оренбургская область, р-н Первомайский, п. Володарский, ул. Прорабская, д. 7., в период с 01.01.2020 по 07.06.2023 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1	1.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	56:22:0000000:35
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Сельскохозяйственное использование
		Адрес:	Оренбургская обл, р-н Первомайский, товарищество имени "Володарского"
		Площадь:	78426573
	1.2	вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность 36,6 га, с оценкой 481 баллогектаров
		дата государственной регистрации:	26.05.2023
		номер государственной регистрации:	56:22:0000000:35-56/130/2023-409
		основание государственной регистрации:	Свидетельство о праве на наследство по закону, серия: 56 АА, № 3113957, выдан 25.05.2023 Документ нотариально удостоверен: 25.05.2023 Мукатаева У.Ж., нотариус нотариального округа п. Первомайский и Первомайский район Оренбургской области 56/54-н/56-2023-1-672
	1.3	дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
		Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
2	2.1	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	56:22:0101001:1090
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Местоположение:	Оренбургская область, р-н Первомайский, п. Володарский, ул. Прорабская, д. 7
		Площадь:	94.5
	2.2	вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность 1/3
		дата государственной регистрации:	16.12.2010
		номер государственной регистрации:	56-56-22/025/2010-306

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
Сертификат: 3094B7914B3CA8E1F07A347CFAD6FA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.09.2023			



		основание государственной регистрации:	Договор на передачу жилого дома в собственность граждан в порядке приватизации, выдан 25.11.2010
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	2.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
3	Получатель выписки		Моргунова Любовь Александровна

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	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
Сертификат: 8094E7974B3CA8E1F07A347C8AD6FA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023			



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 30301810100000000964
БИК 045577964

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.

Выгодоприобретатель: 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» 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.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
 М.П. _____ /А.Р. Мамедова/	 М.П. _____ /К.В. Шушомцев/

Дата 29.09.2023 г. Полис «12» сентября 2023 г.



Настоящий диплом свидетельствует о том, что

МИНОБРНАУКИ РОССИИ
Федеральное государственное бюджетное
образовательное учреждение высшего образования
«**Челябинский государственный университет**»

ДИПЛОМ
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

743100168174

Документ о квалификации

Регистрационный номер
6223

Города
Челябинск

Дата выдачи
08 октября 2020

Председатель комиссии
Руководитель
Секретарь

Шуховцев Кирилл Вячеславович

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)
Институте повышения квалификации и переподготовки кадров
по программе «Оценка стоимости предприятий (бизнеса)»
с 07 октября 2019 года по 30 апреля 2020 года

Решением от
30 апреля 2020 года

диплом предоставляет право
на ведение профессиональной деятельности в сфере
оценки стоимости предприятий (бизнеса)

М.П.

Диплом оценщика

ПОЛИС N 221900-035-000022

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

Страхователь: Шуховцев Кирилл Вячеславович
Адрес: 454000, г. Челябинск, ул. Златошная, д. 49
Паспорт: 7512 № 004690
Выдан: Отделом УФМС России по Челябинской области в Центральном р-не г. Челябинска, дата выдачи: 07.06.2012 г., код подразделения: 740-058

Диплом в профессиональной переподготовке № 743100168174
Дата выдачи: 30.04.2020 г.
Выдан (лицу): 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 принятия решения о принятии ущерба заказчику, заказавшему договор на проведение оценки, в пользу третьих лиц.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщика является установленный вступлением в законную силу решением арбитражного суда или приказом страховщиком факт причинения ущерба заказчику или третьим лицам действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент принятия решения.

Выгодоприобретателем является по договору на проведение оценки и/или третья 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: единовременно, в течение 3 банковских дней с момента подписания договора.

Формы уплаты страховой премии: путем перечисления денежных средств на р/счет.

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора N 221900-035-000022 от 25.11.2022 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

Настоящий Полис действует с «01» января 2023г. по «30» ноября 2023г.
Настоящий Полис страхования вступает в силу в 00 часов дня, следующего за днем поступления страховой премии в полном размере на расчетный счет Страховщика.

Настоящий Полис является частью настоящего Полиса и включает:
Договор N 221900-035-000022 от 25.11.2022 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

СТРАХОВЩИК: (А.Р. Мавеева) (К.В. Шуховцев)
М.П.

Дата выдачи полиса: 25.11.2022 г.

Полис страхования ответственности оценщика



Свидетельство СРО оценщика



Квалификационный аттестат. Оценка недвижимости



Квалификационный аттестат. Оценка движимого имущества



Диплом эксперта-оценщика



Диплом эксперта-техника



Сертификат соответствия судебного эксперта



Сертификат соответствия судебного эксперта



1



Continued

Объект-аналог №2

Continued on page 6

Объект-аналог №3