



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.  
21.02.2024 г.

## Выписка из отчета №2102242623

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок, кадастровый номер: 56:38:0110007:22,  
общая площадь: 552,0 кв.м, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное  
использование: Для ведения гражданами садоводства и огородничества, адрес: Обл.  
Оренбургская, г. Бузулук, СНТ «Яблонька», земельный участок расположен в южной части  
кадастрового квартала 56:38:0110007, доля: 100

Дата оценки: 21.02.2024г.

### Общая информация

Заказчик	♦ Кайзер Оксана Викторовна
Правообладатель	♦ Манцеров Сергей Николаевич
Особенности проведения осмотра	♦ Не проводился. Фотографии 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>• 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</li></ul>



	<p>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 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

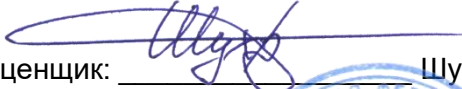
<b>Объект оценки</b>	◆ [	<table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%;">Наименование параметра</th> <th style="width: 50%;">Значение параметра</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;"><b>Земельный участок</b></td> </tr> <tr> <td>общая площадь, кв.м</td> <td style="text-align: center;">552,0</td> </tr> <tr> <td>категория земель</td> <td style="text-align: center;">Земли населенных пунктов</td> </tr> <tr> <td>разрешенное использование</td> <td style="text-align: center;">Для ведения гражданами садоводства и огородничества</td> </tr> <tr> <td>адрес</td> <td style="text-align: center;">Обл. Оренбургская, г. Бузулук, СНТ «Яблонька», земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 56:38:0110007.</td> </tr> <tr> <td>кадастровый номер</td> <td style="text-align: center;">56:38:0110007:22</td> </tr> <tr> <td>дополнительные улучшения</td> <td style="text-align: center;">Отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>коммуникации, подведенные к участку</td> <td style="text-align: center;">Отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>Доля в праве</td> <td style="text-align: center;">100</td> </tr> </tbody> </table>	Наименование параметра	Значение параметра	<b>Земельный участок</b>		общая площадь, кв.м	552,0	категория земель	Земли населенных пунктов	разрешенное использование	Для ведения гражданами садоводства и огородничества	адрес	Обл. Оренбургская, г. Бузулук, СНТ «Яблонька», земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 56:38:0110007.	кадастровый номер	56:38:0110007:22	дополнительные улучшения	Отсутствуют	коммуникации, подведенные к участку	Отсутствуют	Доля в праве	100
	Наименование параметра	Значение параметра																				
	<b>Земельный участок</b>																					
	общая площадь, кв.м	552,0																				
	категория земель	Земли населенных пунктов																				
	разрешенное использование	Для ведения гражданами садоводства и огородничества																				
	адрес	Обл. Оренбургская, г. Бузулук, СНТ «Яблонька», земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 56:38:0110007.																				
	кадастровый номер	56:38:0110007:22																				
	дополнительные улучшения	Отсутствуют																				
	коммуникации, подведенные к участку	Отсутствуют																				
Доля в праве	100																					
<b>Дата оценки</b>	◆ 21.02.2024г.																					



Результаты оценки, полученные при использовании:	♦ – доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 151 000 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>151 000 руб. (сто пятьдесят одна тысяча)</b>

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки составляет:

**151 000 руб. (сто пятьдесят одна тысяча)**

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





## Приложение. Расчетная таблица.

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый участок	Объекты сравнения		
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации			<a href="https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._snt_dnp_3385614306">https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._snt_dnp_3385614306</a>	<a href="https://www.avito.ru/saraktash/zemelnye_uchastki/uchastok_78_sot._snt_dnp_2507960020">https://www.avito.ru/saraktash/zemelnye_uchastki/uchastok_78_sot._snt_dnp_2507960020</a>	<a href="https://www.avito.ru/novosergievka/zemelnye_uchastki/uchastok_33_sot._snt_dnp_3709888531">https://www.avito.ru/novosergievka/zemelnye_uchastki/uchastok_33_sot._snt_dnp_3709888531</a>
Цена продажи	руб.		350 000	200 000	1 000 050
Размер участка	кв. м.	552	1 000	780	3 300
Стоимость за сотку			350,0	256,4	303,0
Торг			предусмотрен	предусмотрен	предусмотрен
Корректировка на торг, %	%		-9,9	-9,9	-9,9
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		315,4	231,0	273,0
<b>Условия рынка (время предложения)</b>		Февраль 2024г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		315,4	231,0	273,0
<b>Вид права</b>		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		315,4	231,0	273,0
<b>Местоположение</b>		обл. Оренбургская, г. Бузулук, СНТ "Яблонька", земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 56:38:0110007	Оренбургская обл., Оренбургский р-н, Красноуральский сельсовет, с. Старица	Оренбургская обл., Саракташский р-н, с. Васильевка, Школьная ул.	Оренбургская обл., Новосергиевский р-н, Среднеуранский сельсовет
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		315,4	231,0	273,0
<b>Площадь участка</b>	кв. м.	552	1 000	780	3 300
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		315,4	231,0	273,0



Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый участок	Объекты сравнения		
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
<b>Назначение участка</b>		Земли населенных пунктов. Для ведения гражданами садоводства и огородничества	Земли населенных пунктов. Для ведения гражданами садоводства и огородничества	Земли населенных пунктов. Для ведения гражданами садоводства и огородничества	Земли населенных пунктов. Для ведения гражданами садоводства и огородничества
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		315,4	231,0	273,0
<b>Физические характеристики</b>		Рельеф поверхности ровный	Рельеф поверхности ровный	Рельеф поверхности ровный	Рельеф поверхности ровный
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	руб./м <sup>2</sup>		315,4	231,0	273,0
<b>Выводы:</b>					
Стоимость объекта	руб./м <sup>2</sup>	<b>273,14</b>			
Стоимость объекта	руб.	<b>151 000</b>			

Фототаблица.





**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 30101810100000000964  
 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:** единовременно, 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.

<b>СТРАХОВЩИК:</b>	<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>
 _____ /А.Р. Мамедова/ М.П.	 _____ /К.В. Шуховцев/ М.П.

Дата выдачи полиса: «12» сентября 2023 г.



Диплом оценщика



**ПОЛИС N 231900-035-000025  
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

**Страхователь:** Шуховцев Кирилл Вячеславович  
**Адрес:** 454000, г. Челябинск, ул. Западная, д. 49  
**Паспорт:** 7512 № 064690  
**Выдан:** Отделом УФМС России по Челябинской области в Центральном р-не г. Челябинска, дата выдачи: 07.06.2012 г., код подразделения: 740-058

**Диплом о профессиональной переподготовке № 743100168174**  
**Дата выдачи:** 30.04.2020 г.  
**Выдан (кем):** 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 причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.

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

**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.
5 000 000,00	0,08	4 000,00

**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 231900-035-000025 от 22.11.2023 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

Настоящий Полис действует с 01 декабря 2023г. по 30 ноября 2024г.  
 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 231900-035-000025 от 22.11.2023 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
 М.П.ИМЕНЕМ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА «СТРАХОВАТЕЛЬСКАЯ КОМПАНИЯ «ЭНЕРГОГАРАНТ» ЧЕЛЯБИНСК для ДОГОВОРОВ /А.Р. Мамедова/	 /К.В. Шуховцев/

Дата выдачи полиса: 22 ноября 2023 г.





Свидетельство СРО оценщика



Квалификационный аттестат. Оценка недвижимости





Диплом эксперта-оценщика



Сертификат соответствия судебного эксперта

avito.ru/orenburg/zemelnye\_uchastki/uchastok\_10\_sot.\_snt\_dnp\_3385614306

## Участок 10 сот. (СНТ, ДНП)

[Добавить в избранное](#)
[Сравнить](#)
[Добавить заметку](#)

### 350 000 ₽

35 000 ₽ за сотку



8 987 870-94-23

Написать сообщение

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

ИП Каденова Лйслу Советовна  
"ИпотекаЛайт"



Агентство

На Авито с октября 2019

Реquisitey проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Жанна

### Об участке

Площадь: 10 сот.

Расстояние до центра города: 14 км

### Расположение

Оренбургская обл., Оренбургский р-н, Красноуральский сельсовет, с. Старица

[Показать карту](#)

### Описание

Продается земельный участок под строительство жилого дома, площадью 10 соток в с. Старица сднт "Рассвет-3", ул. 6 Линия, д. 8

Коммуникации проходят рядом (электричество, газ).

Участок прямоугольный, обсадная труба.

Участок уже оборудован фундаментом размером 6\*8. Имеется много различных насаждений.

Земельный участок без ограничений и без обременений.

Отлично подойдет под Ипотеку под строительство от 6%

№ 3385614306 · 22 января в 14:29 · 1250 просмотров (+4 сегодня)

[Пожаловаться](#)





Все категории

Поиск по объявлениям

Главная &gt; ... &gt; Земельные участки &gt; Купить &gt; Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

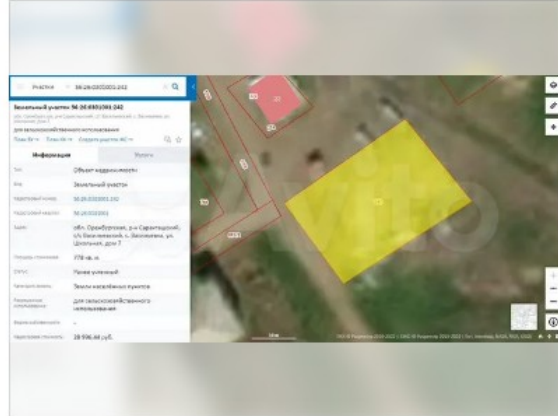
**Участок 7,8 сот. (СНТ, ДНП)****200 000 ₽**

25 641 ₽ за сотку

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



8 986 791-01-41

ООО "Саракташхлебпродукт"

3,5 ★★★★★ 6 отзывов

Агентство

На Авито с апреля 2014

Реквизиты проверены

42 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Татьяна**Об участке**

Площадь: 7,8 сот.

Расстояние до центра города: 10 км

**Расположение**

Оренбургская обл., Саракташский р-н, с. Васильевка, Школьная ул.

[Показать карту](#)**Описание**

Продается земельный участок 778 кв. м в центре села Васильевка, Саракташский район, Оренбургская область под магазин, пекарню и т.д.

Возможен обмен на земельные паи.

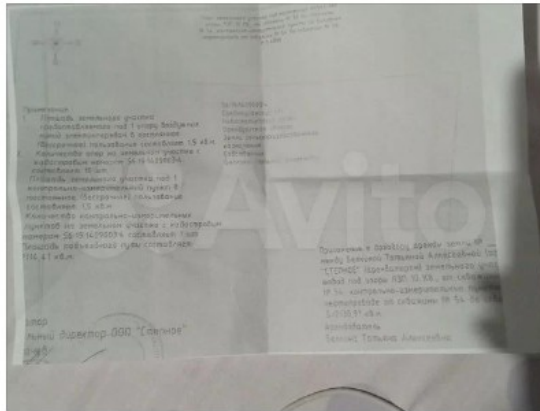
№ 2507960020 - 12 февраля в 06:54 - 1011 просмотров (+0 сегодня)

Пожаловаться





Главная &gt; ... &gt; Земельные участки &gt; Купить &gt; Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

**Участок 33 сот. (СНТ, ДНП)**[Добавить в избранное](#) [Сравнить](#) [Добавить заметку](#)**1 000 050 ₽**

30 305 ₽ за сотку

8 905 811-71-49

[Написать сообщение](#)

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте! [➤](#)[Ещё продвёте?](#)[Торг уместен?](#)[Когда можно посмотреть?](#)Татьяна  
Частное лицо  
На Авито с ноября 2025

2 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)**Об участке**

Площадь: 33 сот.

Расстояние до центра города: 37 км

**Расположение**

Оренбургская обл., Новосергиевский р-н. Среднеуранский сельсовет

[Показать карту](#)**Описание**

Сельхоз назначения (СНТ,ДНП)Продам земельный участок сельхоз назначения, по границе проложен нефтепровод, приносящий ежегодный доход. Земля обрабатывается фермером, сдаётся в аренду

№ 3709888531 - 28 января в 10:22 - 102 просмотра (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)