



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.  
09.01.2024 г.

## Выписка из отчета №0901240296

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок: адрес: Республика Крым, Красногвардейский р-н, Петровский с/с, общая площадь: 35810 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: сельскохозяйственное использование, кадастровый номер: 90:05:161601:364.

Дата оценки: 09.01.2024 г.

### Общая информация

Заказчик	◆ Кайзер Оксана Викторовна
Правообладатель	◆ Османова Алиме Февзиевна
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 01.12.2023 по 30.11.2024 г., ПАО "САК "ЭНЕРГОГАРАНТ" на сумму 5 000 000 рублей.</li><li>• Высшее техническое образование, окончил Челябинскую</li></ul>



	<p>государственную агроинженерную академию, квалификация – инженер.</p> <ul style="list-style-type: none"> <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>	◆	<b>Наименование параметра</b>	<b>Значение параметра</b>
		<b>Земельный участок</b>	
		адрес	Республика Крым, Красногвардейский р-н, Петровский с/с
		общая площадь	35810 кв.м
		категория земель	земли сельскохозяйственного назначения
		разрешенное использование	сельскохозяйственное использование
		кадастровый номер	90:05:161601:364
<b>Дата оценки</b>	◆	09.01.2024 г.	
<b>Результаты оценки, полученные при использовании:</b>	◆	– доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 409 666,40 руб. – затратного подхода: не применялся	
<b>Согласование результатов</b>	◆	Не требуется в связи с использованием только одного подхода к оценке	
<b>Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки на</b>	◆	<b>409 666,40 руб. (четырееста девять тысяч шестьсот шестьдесят шесть рублей сорок копеек)</b>	



дату оценки	
-------------	--

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 09.01.2024 г. составляет:

**409 666,40 руб.**

**(четыреста девять тысяч шестьсот шестьдесят шесть рублей сорок копеек)**

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





## Приложение. Расчетная таблица.

Земельный участок				
Описание объекта оценки	Земельный участок: адрес: Республика Крым, Красногвардейский р-н, Петровский с/с, общая площадь: 35810 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: сельскохозяйственное использование, кадастровый номер: 90:05:161601:364.			
Параметры и корректировки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Информация о предложениях объектов-аналогов				
Дата предложения	Дата оценки: 09.01.2024 г.	19.12.2023 г.	03.01.2024 г.	17.12.2023 г.
Ссылка на объявление:		<a href="https://www.avito.ru/krasnogvardeyskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_363_ga_snt_dnp_2951178691">https://www.avito.ru/krasnogvardeyskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_363_ga_snt_dnp_2951178691</a>	<a href="https://www.avito.ru/oktyabrskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_312_ga_snt_dnp_2080512181">https://www.avito.ru/oktyabrskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_312_ga_snt_dnp_2080512181</a>	<a href="https://www.avito.ru/krasnogvardeyskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_33_ga_snt_dnp_2304238838">https://www.avito.ru/krasnogvardeyskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_33_ga_snt_dnp_2304238838</a>
Цена предложения, руб.:		400 000,00	450 000,00	555 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
Параметр: адрес	Республика Крым, Красногвардейский р-н, Петровский с/с	Республика Крым, Нижнегорский р-н, Новогригорьевское сельское поселение	Республика Крым, Красногвардейский р-н, Котельниковское сельское поселение, с. Котельниково, Украинская ул., 52	Республика Крым, Красногвардейский р-н, Янтарненское сельское поселение, с. Янтарное
Параметр: общая площадь, кв.м	35810	36300	31200	33000
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, %:		17,00	17,00	17,00
Цена после уторговывания, руб.:		332 000,00	373 500,00	460 650,00
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	35810	36300	31200	33000
Цена за удельную единицу, руб.:		9,15	11,97	13,96
Параметры, корректируемые по каждому объекту-аналогу в %				
Корректировка на местоположение		0,00	-4,00	-2,00



корректировка на общую площадь	0,00	0,00	0,00
Корректировка на категорию земель	0,00	0,00	0,00
Итоговая корректировка в % на каждый аналог:	<b>0,00</b>	<b>-4,00</b>	<b>-2,00</b>
Цена за удельную единицу после процентной корректировки, руб:	<b>9,15</b>	<b>11,49</b>	<b>13,68</b>
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:			<b>11,44</b>
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:			<b>409 666,40</b>