



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.
07.02.2024 г.

Выписка из отчета №0702240703

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок, кадастровый номер: 56:22:0216009:215, общая площадь: 1188600 кв.м, категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Сельскохозяйственное использование, адрес: Оренбургская область, Первомайский район, колхоз «Красновский», доля: 5/21

Дата оценки: 06.02.2024г.

Общая информация

Заказчик	♦ Кайзер Оксана Викторовна
Правообладатель	♦ Катентаева Унзила Махзомовна
Особенности проведения осмотра	♦ Не проводился
Исполнитель	♦ ООО «Центр Судебной Экспертизы» <ul style="list-style-type: none">ОГРН 1117447014354, ИНН 7447197991Адрес регистрации: 454048, г. Челябинск, ул. Яблочкина, д. 3, пом. 1, каб. 2Адрес для корреспонденции: 454014, г. Челябинск, ул. Ворошилова, д. 35, оф. 3-1Полис 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 <ul style="list-style-type: none">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.Полис страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности №231900-035-000025 сроком действия с 01.12.2023 по 30.11.2024 г., ПАО "САК



	<p>"ЭНЕРГОГАРАНТ" на сумму 5 000 000 рублей.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Высшее техническое образование, окончил Челябинскую государственную агроинженерную академию, квалификация – инженер. • Высшее юридическое, окончил Южно-Уральский государственный университет, квалификация – бакалавр. • Диплом о профессиональной переподготовке 743 208,9 б/га168174 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 СЭСИС № 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	\$ {	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <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;">Земельный участок</td> </tr> <tr> <td>общая площадь, кв.м</td> <td style="text-align: center;">1188600,0</td> </tr> <tr> <td>категория земель</td> <td>Земли сельскохозяйственного назначения</td> </tr> <tr> <td>разрешенное использование</td> <td>Для сельскохозяйственного производства</td> </tr> <tr> <td>адрес</td> <td>Оренбургская область, Первомайский район, колхоз «Красновский»</td> </tr> <tr> <td>кадастровый номер</td> <td style="text-align: center;">56:22:0216009:215</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;">5/21</td> </tr> </tbody> </table>	Наименование параметра	Значение параметра	Земельный участок		общая площадь, кв.м	1188600,0	категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства	адрес	Оренбургская область, Первомайский район, колхоз «Красновский»	кадастровый номер	56:22:0216009:215	дополнительные улучшения	Отсутствуют	коммуникации, подведенные к участку	Отсутствуют	Доля в праве	5/21
		Наименование параметра	Значение параметра																			
		Земельный участок																				
		общая площадь, кв.м	1188600,0																			
		категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения																			
		разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства																			
		адрес	Оренбургская область, Первомайский район, колхоз «Красновский»																			
		кадастровый номер	56:22:0216009:215																			
		дополнительные улучшения	Отсутствуют																			
		коммуникации, подведенные к участку	Отсутствуют																			
Доля в праве	5/21																					
Дата оценки	♦ 06.02.2024г.																					
Результаты оценки,	♦ – доходного подхода: не применялся																					



полученные при использовании:	– сравнительного подхода: 3 049 000 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	♦ 3 049 000 руб. (три миллиона сорок девять тысяч)
Итоговая величина рыночной стоимости 5/21 доли объекта оценки на дату оценки	♦ 726 000 руб. (семьсот двадцать шесть тысяч)

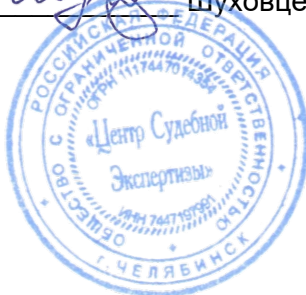
Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки составляет:

3 049 000 руб. (три миллиона сорок девять тысяч)

Из них стоимость 5/21 доли

726 000 руб. (семьсот двадцать шесть тысяч)

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





Приложение. Расчетная таблица.

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый участок	Объекты сравнения		
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации			https://www.avito.ru/orenburgskaya-oblast-pervomayskiy/zemelnye-uchastki/uchastok-1280-ga-snt-dnp-2180-848611	https://www.avito.ru/novosergievka/zemelnye-uchastki/uchastok-270-ga-snt-dnp-361-1698045	https://www.avito.ru/sorochinsk/zemelnye-uchastki/uchastok-510-ga-snt-dnp-358-3760630
Цена продажи	руб.		34 220 476	8 600 000	18 000 000
Размер участка	кв. м.	1 188 600	12 800 000	2 700 000	5 100 000
Стоимость за сотку			2,7	3,2	3,5
Торг			предусмотрен	предусмотрен	предусмотрен
Корректировка на торг, %	%		-19,4	-19,4	-19,4
Скорректированная цена	руб./м ²		2,2	2,6	2,8
Условия рынка (время предложения)		Январь 2024г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		2,2	2,6	2,8
Вид права		Собственность	Собственность	Собственность	0
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		2,2	2,6	2,8
Местоположение		Оренбургская область, Первомайский район, колхоз "Красновский"	Оренбургская обл., Первомайский р-н, пос. Межевой	Оренбургская обл., Новосергиевский р-н, Новосергиевский поссовет	Оренбургская обл., Сорочинский г.о., с. Алексеевка
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		2,2	2,6	2,8
Площадь участка	кв. м.	1 188 600	12 800 000	2 700 000	5 100 000
Корректировка	%		6,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./м ²		2,3	2,6	2,8



Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый участок	Объекты сравнения		
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Назначение участка		Земли сельскохозяйственного назначения. Для сельскохозяйственного производства	Земли сельскохозяйственного назначения. Для сельскохозяйственного производства	Земли сельскохозяйственного назначения. Для сельскохозяйственного производства	Земли сельскохозяйственного назначения. Для сельскохозяйственного производства
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		2,3	2,6	2,8
Физические характеристики		Рельеф поверхности ровный	Рельеф поверхности ровный	Рельеф поверхности ровный	Рельеф поверхности ровный
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	руб./м ²		2,3	2,6	2,8
Выводы:					
Стоимость объекта	руб./м ²	2,57			
Стоимость объекта	руб.	3 049 000			
Стоимость 5/21 доли объекта	руб.	726 000			

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.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
 _____ /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: 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 231900-035-000025 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.ИЗДАТЕЛЬСТВО АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «СТРАХОВАТЕЛЬ» Челябинская Филиал ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 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/orenburgskaya_oblast_pervomayskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_1280_ga_snt_dnp_2180848611

Участок 1280 га (СНТ, ДНП)

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

34 220 476 ₽

267 ₽ за сотку



8 958 730-12-22

[Написать сообщение](#)
 Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

ГК Русское поле

Агентство

Реквизиты проверены

РУССКОЕ ПОЛЕ

Подписаться на продавца

Контактное лицо
 Элла Старцева

Об участке

Площадь: 128000 сот.

Расстояние до центра города: 37 км

Расположение

Оренбургская обл., Первомайский р-н, пос. Межевой

[Показать карту](#)

avito.ru/orenburgskaya_oblast_pervomayskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_1280_ga_snt_dnp_2180848611

Расположение

Оренбургская обл., Первомайский р-н, пос. Межевой

[Показать карту](#)

34 220 476 ₽

267 ₽ за сотку

Описание

Продается земельный массив в Первомайском районе Оренбургской области, 1280 га. Продажа от собственника.

Группа компаний «Русское поле» – это компания, которая на данный момент владеет более 200000 Га земли в 20 регионах Российской Федерации.

8 958 730-12-22

[Написать сообщение](#)
 Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

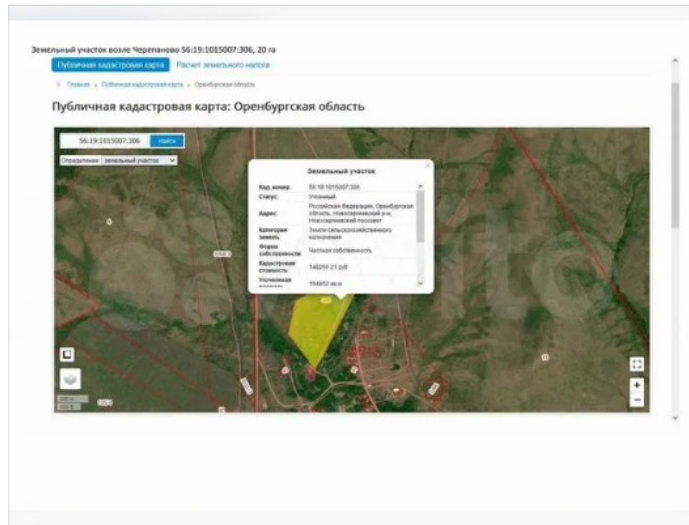
Здравствуйте! ➔

№ 2180848611 · 2 февраля в 12:43 · 973 просмотра (+1 сегодня)

[Пожаловаться](#)

avito.ru/novosergievka/zemelnye_uchastki/uchastok_270_ga_snt_dnp_3611698045

Участок 270 га (СНТ, ДНП)

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

Об участке

Площадь: 27000 сот.

Расстояние до центра города: 13 км

8 600 000 ₽319 ₽ за сотку
или [предложите свою цену](#)

8 987 860-60-99

[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Ещё продаёте?](#)[Торг уместен?](#)[Когда можно посмотреть?](#)**Пётр**Агентство
На Авито с марта 2016

3 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

avito.ru/novosergievka/zemelnye_uchastki/uchastok_270_ga_snt_dnp_3611698045

Расположение

Оренбургская обл., Новосергиевский р-н, Новосергиевский поссовет

[Показать карту](#)

Описание

Продаются 2 идеальных земельных участка для фермерского хозяйства. Или меняю на автомобиль. Первый земельный участок (сельхозназначения) 20 га, граничит с населённым пунктом, на территории участка есть газопровод, водопровод, электричество. Так же на территории находится стены бывшей животноводческой базы, на которой рекомендовано поднять стены на несколько слоёв керамзитоблоков и накрыть крышей, и она пригодна для выращивания свиней, птицы, КРС т.д... Участок находится в 300 метров от асфальта. Вместе с этим участком продаётся участок сенокоса 7 га, в лесу, недалеко, так же в собственности. Так же рядом с 1 участком находится небольшой ручей, где можно поить животных. Так же 1 участок граничит с земельным участком сенокоса и пастбища площадью 334 гектара, который можно взять в аренду. Окажу помощь в оформлении этого сенокоса в аренду. На 1 земельном участке находятся два жилых дома, в которых временно живут рабочие. Дома оформлены на других людей, и будущему хозяину есть два варианта: землю под домами выделить и продать собственникам или выкупить эти дома у владельцев. На фотографиях видно общая территория участка 1, на нём базу животноводческая, первый и второй жилой дома схозпостройками, на других фото видно земельный участок сенокоса который в собственности, 7 гектар, и фото с синими границами участок который можно взять в аренду. Могу первое время оказать помощь при ведении крестьянско фермерского хозяйства.

8 600 000 ₽319 ₽ за сотку
или [предложите свою цену](#)

8 987 860-60-99

[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Ещё продаёте?](#)[Торг уместен?](#)[Когда можно посмотреть?](#)**Пётр**Агентство
На Авито с марта 2016

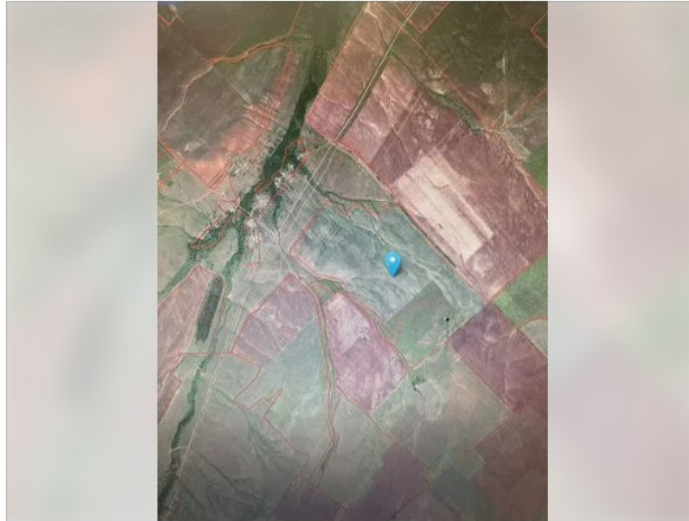
3 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

avito.ru/sorochinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_510_ga_snt_dnp_3583760630

Участок 510 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку



18 000 000 ₽

353 ₽ за сотку
или предложите свою цену

Без звонков
Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте! ▶

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Ирина

Риелтор

На Авито с мая 2014

Эковклад: -799 кг CO₂



Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 51000 сот.

Расстояние до центра города: 27 км

Расположение

Оренбургская обл., Сорочинский г.о., с. Алексеевка

[Показать карту](#)

avito.ru/sorochinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_510_ga_snt_dnp_3583760630

Расположение

Оренбургская обл., Сорочинский г.о., с. Алексеевка

[Показать карту](#)

18 000 000 ₽

353 ₽ за сотку
или предложите свою цену

Описание

Земли сельхозназначения от собственника ! Продаётся земля, документы для сделки оперативно подготовим ! Аренду также готовы рассматривать. Точное расположение - Оренбургская область , район Сорочинский, центральная часть кадастрового квартала 56:30:0508002.

Без звонков
Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

№ 3583760630 · 25 января в 12:15 · 763 просмотра (+1 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Спросите у продавца