



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.
05.02.2024 г.

Выписка из отчета №0502240453

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок: адрес: Российская Федерация, Оренбургская область, Первомайский район, колхоз «Красновский», общая площадь: 1415000 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Сельскохозяйственное использование, кадастровый номер: 56:22:0216009:217, доля в праве: 1/5.

Дата оценки: 05.02.2024 г.

Общая информация

Заказчик	♦ Кайзер Оксана Викторовна
Правообладатель	♦ Катентаева Унзила Махзомовна
Особенности проведения осмотра	♦ Осмотр не производился, фотоматериалы предоставлены заказчиком.
Исполнитель	♦ ООО «Центр Судебной Экспертизы» <ul style="list-style-type: none">• 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 <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 "ЭНЕРГОГАРАНТ" на сумму 5 000 000 рублей.



	<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 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 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	♦	Наименование параметра	Значение параметра
		Земельный участок	
		адрес	Российская Федерация, Оренбургская область, Первомайский район, колхоз «Красновский»
		общая площадь	1415000 кв.м
		категория земель	земли сельскохозяйственного назначения
		разрешенное использование	Сельскохозяйственное использование
		кадастровый номер	56:22:0216009:217
		доля в праве	1/5
Дата оценки	♦	05.02.2024 г.	
Результаты оценки, полученные при использовании:	♦	– доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 3 707 300,00 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	♦ 3 707 300,00 руб. (три миллиона семьсот семь тысяч триста рублей ноль копеек)
Итоговая рыночная стоимость 1/ 5 доли в праве на объект оценки	♦ 741 460,00руб. (семьсот сорок одна тысяча четыреста шестьдесят рублей ноль копеек)

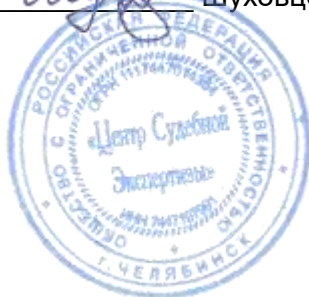
Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 05.02.2024 г. составляет:

3 707 300,00 руб.
(три миллиона семьсот семь тысяч триста рублей ноль копеек),

включая стоимость 1/ 5 доли в праве на объект оценки:

741 460,00руб.
(семьсот сорок одна тысяча четыреста шестьдесят рублей ноль копеек)

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





Приложение. Расчетная таблица.

Земельный участок				
Описание объекта оценки	Земельный участок: адрес: Российская Федерация, Оренбургская область, Первомайский район, колхоз «Красновский», общая площадь: 1415000 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Сельскохозяйственное использование, кадастровый номер: 56:22:0216009:217, доля в праве: 1/5.			
Параметры и корректировки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Информация о предложениях объектов-аналогов				
Дата предложения	Дата оценки: 05.02.2024 г.	02.02.2024 г.	28.01.2024 г.	25.01.2024 г.
Ссылка на объявление:		https://www.avito.ru/orenburgskaya_oblast_pervomayskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_1280_ga_snt_dnp_2180848611	https://www.avito.ru/novosergievka/zemelnye_uchastki/uchastok_270_ga_snt_dnp_3611698045	https://www.avito.ru/sorochinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_510_ga_snt_dnp_3583760630
Цена предложения, руб.:		34 220 476,00	8 600 000,00	18 000 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
Параметр: адрес	Российская Федерация, 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
Параметр: общая площадь, кв.м	1415000	12800000	2700000	5100000
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
Параметр: доля в праве	1/5			
Корректировки				
Корректировка на уторговывание, %:		16,40	16,40	16,40
Цена после уторговывания, руб.:		28 608 317,94	7 189 600,00	15 048 000,00
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	1415000	12800000	2700000	5100000
Цена за удельную единицу, руб.:		2,24	2,66	2,95
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:				2,62
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:				3 707 300,00
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:				2,62



Выписка из отчета №0502240453. Фототаблица



Фото №1.



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения

Земельный участок и/или объект недвижимости			
Лист № (раздела 1)	Всего листов раздела 1. 1	Всего разделов 1	Всего листов раздела 1
21.07.2021г.			
Кадастровый номер	56:22:0216009:217		
Номер кадастрового квартала	56:22:0216009		
Дата присвоения кадастрового номера	21.07.2021		
Равноценный государственный учетный номер	данные отсутствуют		
Местоположение	Российская Федерация, Свердловская область, Первоуральский район, земли населенных пунктов		
Площадь	1413008 кв. м/байт		
Кадастровая стоимость, руб.	не определена		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости	данные отсутствуют		
Категория земель	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования	Сельскохозяйственные мероприятия		
Статус земли об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальный"		
Особые отметки	данные отсутствуют		
Получатель выписки	Иванов Леонид Васильевич (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Киправа Мария Михайловна		



Иванов Леонид

Иванов Леонид Васильевич	Иванов Леонид Васильевич	Иванов Леонид Васильевич
--------------------------	--------------------------	--------------------------

М.П.



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
всего объектов недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2-2	Всего разделов 3	Всего листов выписки 4
01:07:0020			
Кадастровый номер: 56:22:0216009-217			

1	Правообладатель (правообладатели)	1.1	Пензенцев Александр Иванович
1	Правообладатель (правообладатели)	1.2	Категория: Улицы Московской, 26/52/1954, Уральская область, Чкаловский район, г. Курган, Российская Федерация, СНИЛС: 057-476-571 02 Паспорт (регистрация в Российской Федерации) серия 53 00 №0721452, выдан 01.12.2000, 0802 Первомайского района Оренбургской области 461900, обл. Оренбургская, Первомайский р-н, п. Маковка, ул. Полюды, д. 63
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права	2.2	Общая долевая собственность, 1/5 56:22:0216009-217-56/217/2021-4 21.07.2021 07:57:18
3	Документы-основания	3.2	Соглашение об образовании общей долевой собственности, выдан 18.05.2021 Проект межевания территории, выдан 19.04.2021 Решение Первомайского районного суда Оренбургской области, № 2-187/2021, выдан 28.04.2021, Первомайский районный суд Оренбургской области Свидетельство на право собственности на земельный участок, серия: РФ-III-ОРЕ-22, № 316053, выдан 04.07.1994, Бюро землеустройства Первомайского района
4	Ограничение права и обременение объекта недвижимости не зарегистрировано		
1	Правообладатель (правообладатели)	1.3	Тарнова Аеталиши Байшигапиевна
1	Правообладатель (правообладатели)	1.4	Кавалганова Айсуреун Полюкина
1	Правообладатель (правообладатели)	1.5	Селюпа Елизавета Федоровна



Государственный регистратор прав
Жилина Н.П.

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------



Акт № 2 раздела 2			
Имя (наименование)			
Имя (наименование)			
Лист № 2 раздела 2	Имя (наименование)	Имя (наименование)	Имя (наименование)
21.07.2021		№ 22/02/0000/217	
Кадстровый номер:		№ 22/02/0000/217	
5	Внесенные в судебном порядке права требования;	данные отсутствуют	
6	Сведения о взыскании в судебном порядке преемственности права;	данные отсутствуют	
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд;	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя;	данные отсутствуют	
9	Предварительная и сведения о дилемме поступающих, не рассмотренных заявления о дилемме государственной регистрации права (сроков), прекращении права, ограничении права или обременении объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости;	отсутствуют	
10	Сведения о возможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения;	данные отсутствуют	



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 30301810109000000964
 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: 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» сентябрь 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. Шуховаев/

Дата: 29.09.2023 г. номер: «12» сентября 2023 г.



Диплом оценщика



Квалификационный аттестат. Оценка недвижимости



Квалификационный аттестат. Оценка движимого имущества



Диплом эксперта-оценщика



Диплом эксперта-техника



Сертификат соответствия судебного эксперта



Сертификат соответствия судебного эксперта



Свидетельство СРО оценщика



ПОЛИС N 211906-035-000025
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

Страхователь: Шухомин Юрий Вячеславович
Адрес: 454006, г. Челябинск, ул. Заводная, д. 49
Телефон: 7312 38 064900
Выдан: Челябинск УИФРС Росстат по Челябинской области в Центральном р-не г. Челябинска, дата выдачи: 07.06.2021 г., код подразделения: 2401058

Лицом в профессиональной деятельности № 743100108174
Дата выдачи: 30.04.2020 г.
Выдан (под): ОУИРОУ ВО «СБЭЛГУ»

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются приобретенные по договору, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие заключения договора купли-продажи, аккредитивному договору на проведение платежа, и (или) другим лицам.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщика является умышленный акт или иное решение арбитражного суда или правовой организацией факт причинения ущерба третьему лицу третьим лицом (бездоговорно) оценщиком в результате нарушения требований федерального стандарта оценки стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.

Выплата(ы) производится: заявкою по договору на основании вклада вклада третья лица, которым признан ущерб. Страхователь при осуществлении выплаты несет расходы оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	Страховой тариф, %	Страховая премия, руб.
5 000 000,00	0,08	4 000,00

Период и сроки уплаты страховой премии: ежеквартально, в течение 3 банковских дней с момента подписания договора.
Форма уплаты страховой премии: путем перечисления денежных средств на р/счет.

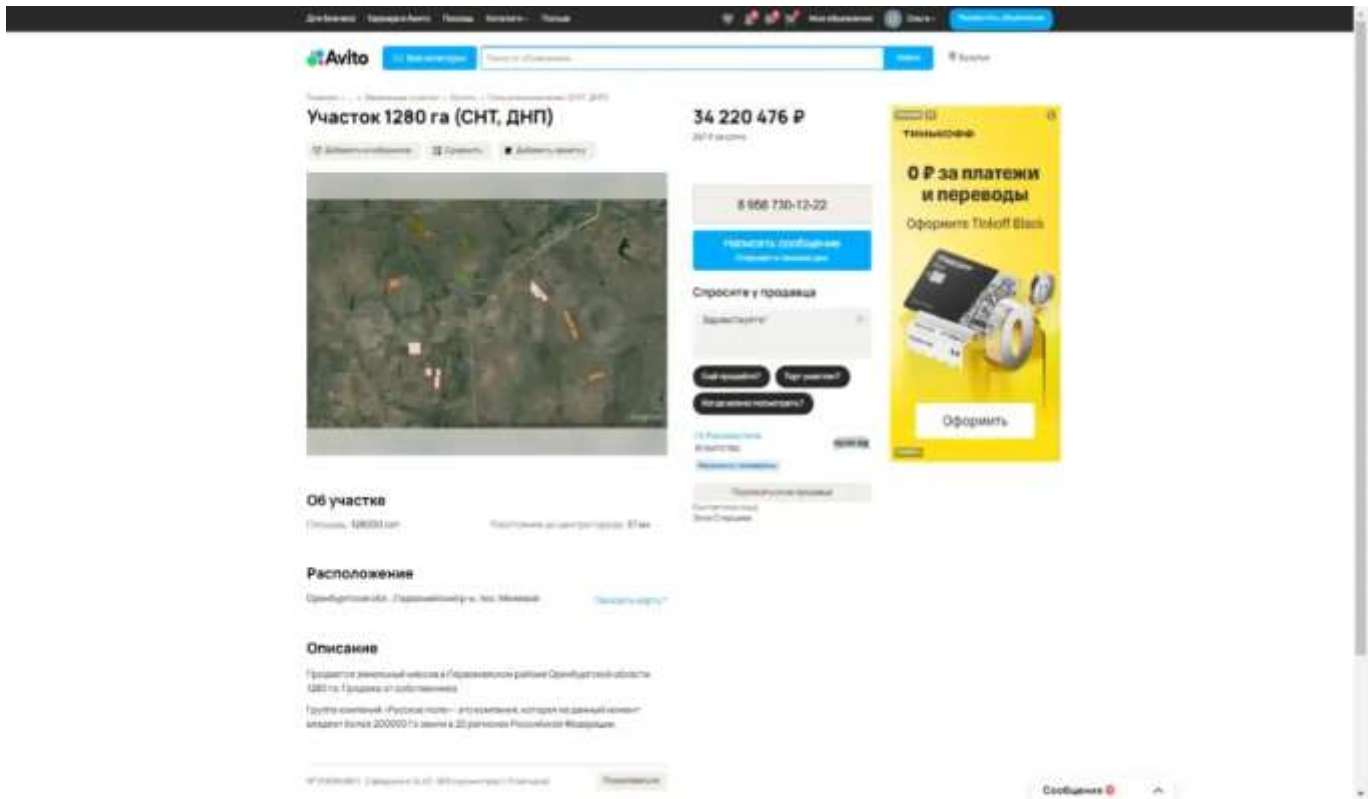
Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора N 211906-035-000025 от 22.11.2021 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

Настоящий Полис действует с 01 декабря 2021г. по 30 ноября 2024г.
Настоящий Полис страхования вступает в силу в 00 часов дня, следующего за днем наступления страховой премии в полном размере на расчетный счет Страхователя.

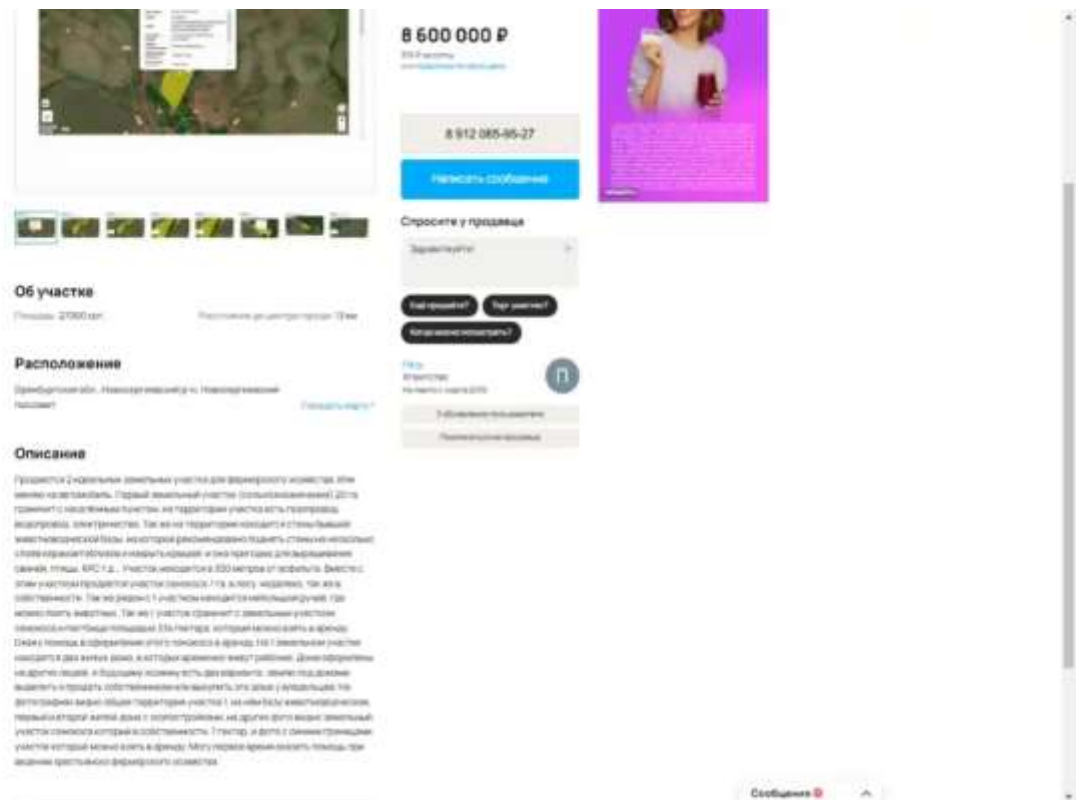
Настоящий чистый выданный Полис во вступил:
Договор N 211906-035-000025 от 22.11.2021 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	СТРАХОВАТЕЛЬ:

Полис страхования ответственности оценщика



Объект-аналог №1



Объект-аналог №2



The screenshot shows a real estate listing on the Avito website. The main title is "Участок 510 га (СНТ, ДНП)". The price is listed as 18 000 000 Р. The listing includes a satellite map of the plot, a "Спросите у продавца" (Ask the seller) section with buttons for "Позвоните!", "Напишите!", and "Вопросы продавцу?", and a "Об участке" (About the plot) section. The location is "Саратовская обл., Саратовский г.п., с. Александровка". The description mentions a 510-ga plot in a settlement with a house and a well. There is also a banner for "КАГЦОТ" (KAGCOT) with the text "ВИРУСЫ ГРИППА ИЛИ ОРВИ МЕНЯЮТ ВАШИ ПЛАНЫ?" (Flu viruses or ORVI change your plans?).

Объект-аналог №3