



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.
10.01.2024 г.

Выписка из отчета №1001240407

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок: адрес: Республика Крым, Джанкойский р-н, Лобановский с/с, общая площадь: 35000 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: сельскохозяйственное использование, кадастровый номер: 90:03:090701:417.
Дата оценки: 10.01.2024 г.

Общая информация

Заказчик	◆ Кайзер Оксана Викторовна
Правообладатель	◆ Петровский Евгений Валерьевич
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">• 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.• Высшее техническое образование, окончил Челябинскую



	<p>государственную агроинженерную академию, квалификация – инженер.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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	Республика Крым, Джанкойский р-н, Лобановский с/с
		общая площадь	35000 кв.м
		категория земель	земли сельскохозяйственного назначения
		разрешенное использование	сельскохозяйственное использование
		кадастровый номер	90:03:090701:417
Дата оценки	♦	10.01.2024 г.	
Результаты оценки, полученные при использовании:	♦	– доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 328 300,00 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	♦	328 300,00 руб. (триста двадцать восемь тысяч триста рублей ноль копеек)	



дату оценки	
-------------	--

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 10.01.2024 г. составляет:

328 300,00 руб.

(триста двадцать восемь тысяч триста рублей ноль копеек)

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





Приложение. Расчетная таблица.

Земельный участок					
Описание объекта оценки	Земельный участок: адрес: Республика Крым, Джанкойский р-н, Лобановский с/с, общая площадь: 35000 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: сельскохозяйственное использование, кадастровый номер: 90:03:090701:417.				
Параметры и корректировки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Информация о предложениях объектов-аналогов					
Дата предложения	Дата оценки: 10.01.2024 г.	02.01.2024 г.	03.01.2024 г.	21.12.2023 г.	19.12.2023 г.
Ссылка на объявление:		https://www.avito.ru/krasnogvardeyskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_3_ga_snt_dnp_2363428912	https://www.avito.ru/belogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_3_ga_snt_dnp_3685656120	https://www.avito.ru/dzhankoy/zemelnye_uchastki/uchastok_4_ga_snt_dnp_3531534410	https://www.avito.ru/krasnogvardeyskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_363_ga_snt_dnp_2951178691
Цена предложения, руб.:		350 000,00	350 000,00	450 000,00	400 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки					
Параметр: адрес	Республика Крым, Джанкойский р-н, Лобановский с/с	Республика Крым, Нижнегорский р-н, Ивановское сельское поселение, с. Ивановка	Республика Крым, Нижнегорский р-н, Ивановское сельское поселение	Республика Крым, Джанкойский р-н, Завет-Ленинское сельское поселение	Республика Крым, Нижнегорский р-н, Новогригорьевское сельское поселение
Параметр: общая площадь, кв.м	35000	30000	30000	40000	36300
Параметр: категория земель	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения
Параметр: разрешенное использование	сельскохозяйственное использование	сельскохозяйственное использование	сельскохозяйственное использование	сельскохозяйственное использование	сельскохозяйственное использование
Корректировки					
Корректировка на уторговывание, %:		17,00	17,00	17,00	17,00
Цена после уторговывания, руб.:		290 500,00	290 500,00	373 500,00	332 000,00
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	35000	30000	30000	40000	36300
Цена за удельную единицу, руб.:		9,68	9,68	9,34	9,15
Параметры, корректируемые по каждому объекту-аналогу в %					
Корректировка на местоположение		-4,00	-4,00	4,00	1,00
корректировка на общую площадь		0,00	0,00	0,00	0,00



ООО «ЦЕНТР СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ»

Корректировка на категорию земель	0,00	0,00	0,00	0,00
Итоговая корректировка в % на каждый аналог:	-4,00	-4,00	4,00	1,00
Цена за удельную единицу после процентной корректировки, руб:	9,29	9,29	9,71	9,24
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:				9,38
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:				328 300,00