



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.
23.01.2024 г.

Выписка из отчета №2301241701

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок: адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, Ромодановский район, с. Уришка, колхоз "Новая жизнь", общая площадь: 10176000 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования, кадастровый номер: 13:16:0418003:6.
Дата оценки: 23.01.2024 г.

Общая информация

Заказчик	♦ Кайзер Оксана Викторовна
Правообладатель	♦ -
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



	<p>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 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	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, Ромодановский район, с. Уришка, колхоз "Новая жизнь"
		общая площадь	10176000 кв.м
		категория земель	земли сельскохозяйственного назначения
		разрешенное использование	для сельскохозяйственного использования
		кадастровый номер	13:16:0418003:6
		вид права	общая долевая собственность
Дата оценки	◆	23.01.2024 г.	
Результаты оценки, полученные при использовании:	◆	– доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 7 733 760,00 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	♦ 7 733 760,00 руб. (семь миллионов семьсот тридцать три тысячи семьсот шестьдесят рублей ноль копеек)
Итоговая рыночная стоимость 1/ 640 доли в праве на объект оценки	♦ 12 084,00руб. (двенадцать тысяч восемьдесят четыре рубля ноль копеек)

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 23.01.2024 г. составляет:

7 733 760,00 руб.
(семь миллионов семьсот тридцать три тысячи семьсот шестьдесят рублей ноль копеек),

включая стоимость 1/640 доли в праве на объект оценки:

12 084,00 руб.
(двенадцать тысяч восемьдесят четыре рубля ноль копеек)

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





Приложение. Расчетная таблица.

Земельный участок				
Описание объекта оценки	Земельный участок: адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, Ромодановский район, с. Уришка, колхоз "Новая жизнь", общая площадь: 10176000 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования, кадастровый номер: 13:16:0418003:6.			
Параметры и корректировки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Информация о предложениях объектов-аналогов				
Дата предложения	Дата оценки: 23.01.2024 г.	23.01.2024 г.	07.01.2024 г.	19.01.2024 г.
Ссылка на объявление:		https://agroserver.ru/b/zemelnyy-uchastok-432-ga-v-chamzinskom-rayone-mordoviya-1397378.htm	https://www.avito.ru/temnikov/zemelnye_uchastki/uchastok_300_ga_snt_dnp_2615869332	https://realty.ya.ru/offer/7567809156249616102/
Цена предложения, руб.:		12 960 000,00	7 500 000,00	8 006 540,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
Параметр: адрес	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, Ромодановский район, с. Уришка, колхоз "Новая жизнь"	Республика Мордовия, Чамзинский район	Республика Мордовия, Темниковский р-н, с. Жегалово	Республика Мордовия, Ковылкинский район, Краснопресненское сельское поселение
Параметр: общая площадь, кв.м	10176000	4320000	3000000	2558000
Параметр: категория земель	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения
Параметр: разрешенное использование	для сельскохозяйственного	для сельскохозяйственного использования	для сельскохозяйственного использования	для сельскохозяйственного использования



использования					
Корректировки					
Корректировка на уторговывание, %:		19,00	19,00	19,00	19,00
Цена после уторговывания, руб.:		10 497 600,00	6 075 000,00	6 485 297,40	6 485 297,40
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	10176000	4320000	3000000	2558000	2558000
Цена за удельную единицу, руб.:		2,43	2,03	2,54	2,54
Параметры, корректируемые по каждому объекту-аналогу в %					
Корректировка на местоположение		0,00	0,00	0,00	0,00
корректировка на общую площадь		-23,00	-31,00	-35,00	-35,00
Корректировка на категорию земель		0,00	0,00	0,00	0,00
Параметр: вид права	общая долевая собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
корректировка на вид права		-38,00	-38,00	-38,00	-38,00
Итоговая корректировка в % на каждый аналог:		-61,00	-69,00	-73,00	-73,00
Цена за удельную единицу после процентной корректировки, руб.:		0,95	0,63	0,69	0,69
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:				0,76	0,76
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:				7 733 760,00	7 733 760,00
Стоимость 1/ 640 доли в праве на объект оценки, руб.:				12 084,00	12 084,00