



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.
09.02.2024 г.

Выписка из отчета №0902241099

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок, кадастровый номер: 56:26:0000000:6,
общая площадь: 58541761 кв.м, категория земель: Земли сельскохозяйственного
назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства,
адрес: Оренбургская обл, р-н Саракташский, с/с Жёлтинский, к/з «Сакмарский», доля: 7,6 Га

Дата оценки: 09.02.2024г.

Общая информация

Заказчик	♦ Кайзер Оксана Викторовна
Правообладатель	♦ Калимуллина Фания Сайтгареевна
Особенности проведения осмотра	♦ Не проводился.
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.• Высшее техническое образование, окончил Челябинскую государственную агроинженерную академию, квалификация – инженер.• Высшее юридическое, окончил Южно-Уральский государственный



	<p>университет, квалификация – бакалавр.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Диплом о профессиональной переподготовке 743 7,6 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 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	<p>◆ [</p> <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;">58541761,0</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 обл, р-н Саракташский, с/с Жёлтинский, к/з «Сакмарский»</td> </tr> <tr> <td>кадастровый номер</td> <td style="text-align: center;">56:26:0000000:6</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;">7,6 Га</td> </tr> </tbody> </table>	Наименование параметра	Значение параметра	Земельный участок		общая площадь, кв.м	58541761,0	категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства	адрес	Оренбургская обл, р-н Саракташский, с/с Жёлтинский, к/з «Сакмарский»	кадастровый номер	56:26:0000000:6	дополнительные улучшения	Отсутствуют	коммуникации, подведенные к участку	Отсутствуют	Доля в праве	7,6 Га
Наименование параметра	Значение параметра																				
Земельный участок																					
общая площадь, кв.м	58541761,0																				
категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения																				
разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства																				
адрес	Оренбургская обл, р-н Саракташский, с/с Жёлтинский, к/з «Сакмарский»																				
кадастровый номер	56:26:0000000:6																				
дополнительные улучшения	Отсутствуют																				
коммуникации, подведенные к участку	Отсутствуют																				
Доля в праве	7,6 Га																				
Дата оценки	◆ 09.02.2024г.																				
Результаты оценки, полученные при использовании:	<p>◆ – доходного подхода: не применялся</p> <p>– сравнительного подхода: 134 338 000 руб.</p> <p>– затратного подхода: не применялся</p>																				
Согласование результатов	◆ Не требуется в связи с использованием только одного подхода к оценке																				



Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки	♦ 134 338 000 руб. (сто тридцать четыре миллиона триста тридцать восемь тысяч)
В том числе итоговая величина рыночной стоимости 7,6 Га доли объекта оценки на дату оценки	♦ 174 000 руб. (сто семьдесят четыре тысячи)

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

134 338 000 руб. (сто тридцать четыре миллиона триста тридцать восемь тысяч)

Из них стоимость 7,6 Га доли

174 000 руб. (сто семьдесят четыре тысячи)

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/novosergievka/zemelnye_uchastki/uchastok_270_ga_snt_dnp_3611698045	https://www.avito.ru/sol-iletsk/zemelnye_uchastki/uchastok_k_115_ga_snt_dnp_2910023608	https://www.avito.ru/mednogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_100_ga_snt_dnp_3545451120
Цена продажи	руб.		8 600 000	3 650 000	3 000 000
Размер участка	кв. м.	58 541 761,00	2 700 000	1 150 000	1 100 000
Стоимость за сотку			3,2	3,2	2,7
Торг			предусмотрен	предусмотрен	предусмотрен
Корректировка на торг, %	%		-19,4	-19,4	-19,4
Скорректированная цена	руб./м ²		2,6	2,6	2,2
Условия рынка (время предложения)		Февраль 2024	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		2,6	2,6	2,2
Вид права		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		2,6	2,6	2,2
Местоположение		Оренбургская обл, р-н Саракташский, с/с Жёлтинский, к/з "Сакмарский"	Оренбургская обл., Новосергиевский р-н, Новосергиевский поссовет	Оренбургская обл., Соль-Илецкий г.о.	Оренбургская обл., Кувандыкский г.о., с. Новопокровка
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		2,6	2,6	2,2
Площадь участка	кв. м.	58 541 761,00	2 700 000	1 150 000	1 100 000
Корректировка	%		-6,00	-6,00	-6,00



Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый участок	Объекты сравнения		
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Скорректированная цена	руб./м ²		2,4	2,4	2,1
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 стоимость, руб.	руб./м ²		2,4	2,4	2,1
Выводы:					
Стоимость объекта	руб./м ²	2,3			
Стоимость объекта	руб.	134 338 000			
Стоимость 7,6 Га доли объекта	руб.	174 000			