



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.
06.02.2024 г.

Выписка из отчета №0602240568

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок: адрес: обл. Оренбургская, р-н Бузулукский, с. Новоалександровка, ул. Центральная, №45/2, общая площадь: 2944943 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 56:08:0000000:163, доля в праве: Общая долевая собственность 11 га без выдела границ в натуре.

Дата оценки: 06.02.2024 г.

Общая информация

Заказчик	◆ Кайзер Оксана Викторовна
Правообладатель	◆ Агапов Юрий Алексеевич
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.



	<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	обл. Оренбургская, р-н Бузулукский, с. Новоалександровка, ул. Центральная, №45/2
		общая площадь	2944943 кв.м
		категория земель	земли сельскохозяйственного назначения
		разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства
		кадастровый номер	56:08:0000000:163
		доля в праве	Общая долевая собственность 11 га без выдела границ в натуре
Дата оценки	♦	06.02.2024 г.	
Результаты оценки, полученные при использовании:	♦	– доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 9 865 559,05 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	♦ 9 865 559,05 руб. (девять миллионов восемьсот шестьдесят пять тысяч пятьсот пятьдесят девять рублей пять копеек)
Итоговая рыночная стоимость общей долевой собственности 11 га в праве на объект оценки	♦ 368 500,00 руб. (триста шестьдесят восемь тысяч пятьсот рублей ноль копеек)

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 06.02.2024 г. составляет:

9 865 559,05 руб.

(девять миллионов восемьсот шестьдесят пять тысяч пятьсот пятьдесят девять рублей пять копеек)

включая стоимость общей долевой собственности 11 га в праве на объект оценки:

368 500,00 руб.

(триста шестьдесят восемь тысяч пятьсот рублей ноль копеек).

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





Приложение. Расчетная таблица.

Земельный участок				
Описание объекта оценки	Земельный участок: адрес: обл. Оренбургская, р-н Бузулукский, с. Новоалександровка, ул. Центральная, №45/2, общая площадь: 2944943 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 56:08:0000000:163, доля в праве: Общая долевая собственность 11 га без выдела границ в натуре.			
Параметры и корректировки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Информация о предложениях объектов-аналогов				
Дата предложения	Дата оценки: 06.02.2024 г.	05.02.2024 г.	02.02.2024 г.	08.01.2024 г.
Ссылка на объявление:		https://www.avito.ru/kurmanaevka/zemelnye_uchastki/uchastok_102_ga_snt_dnp_3445166745	https://www.avito.ru/novotroitsk/zemelnye_uchastki/uchastok_121_ga_snt_dnp_1915280945	https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_40_ga_snt_dnp_2456471288
Телефон продавца:		89058940236	номер скрыт	89872007065
Цена предложения, руб.:		5 250 000,00	499 000,00	2 200 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
Параметр: адрес	обл. Оренбургская, р-н Бузулукский, с. Новоалександровка, ул. Центральная, №45/2	Оренбургская обл., Бузулукский р-н, Проскуринский сельсовет, с. Проскурино	Оренбургская обл., г.о. Новотроицк	Оренбургская обл., Оренбургский р-н, пос. Ленина, Дачная ул., 20
Параметр: общая площадь, кв.м	2944943	1020000	121000	400000
Параметр: категория земель	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения
Параметр: разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
Параметр: доля в праве	Общая долевая собственность 11 га без выдела границ в натуре	100	100	100
Корректировки				
Корректировка на уторговывание, %:		32,00	32,00	32,00
Цена после уторговывания, руб.:		3 570 000,00	339 320,00	1 496 000,00



Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	2944943	1020000	121000	400000
Цена за удельную единицу, руб.:		3,50	2,80	3,74
		Средняя стоимость удельной единицы, руб.:		3,35
		Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:		9 865 559,05
		Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:		3,35



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на предмет (предметы) недвижимости

Финансовый отчет о результатах деятельности организации за отчетный период

36:КУВИ-001/2023-184582849

На основании запроса от 14.08.2023, поступившего на рассмотрение 14.08.2023, с/объект, числящийся на балансе ООО «ЦЕНТР СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ» (ИНН 50/03-08-122996 от 03.01.2003) кадастровый номер 50/08/001/001/1392, расположенный по адресу: Орловская область, г. Бузуковский, с/поселение Новокосаринское, пер. Колхозный, д. 1, в период с 01.01.2020 по 14.08.2022 зарегистрированы следующие объекты недвижимости:

Table with columns: Вид объекта недвижимости, Значение, Кадастровый номер, Назначение объекта недвижимости, Вид разрешенного использования объекта недвижимости, Местоположение, Площадь, Вид права, доля в праве, дата государственной регистрации, номер государственной регистрации, основание государственной регистрации, дата государственной регистрации права, ограничение права в отношении объекта недвижимости, Вид объекта недвижимости, Кадастровый номер, Назначение объекта недвижимости, Вид разрешенного использования объекта недвижимости, Местоположение, Площадь, Вид права, доля в праве, дата государственной регистрации, номер государственной регистрации.

Official stamp and signature block of the expert organization, including fields for name, INN, and OGRN.

Выписка из ЕГРН

Table with columns: Вид государственной регистрации, наименование государственной регистрации, дата государственной регистрации, вид объекта недвижимости, кадастровый номер, назначение объекта недвижимости, вид разрешенного использования объекта недвижимости, местоположение, площадь, вид права, доля в праве, дата государственной регистрации, номер государственной регистрации, основание государственной регистрации, ограничение права в отношении объекта недвижимости, получатель выписки.

Выписка составлена сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации.

Official stamp and signature block of the expert organization, including fields for name, INN, and OGRN.

Выписка из ЕГРН



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 045577964

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 третья 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» 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.

<p>СТРАХОВЩИК:</p>  <p>М.П. _____ /А.Р. Мамедова/</p>	<p>СТРАХОВАТЕЛЬ:</p>  <p>М.П. _____ /К.В. Шухопцев/</p>
---	--

Дата выдачи: «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 231900-035-000025
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

Страхователь: Шуховцев Кирилл Вячеславович
Адрес: 454000, г. Челябинск, ул. Заводская, д. 49
Паспорт: 7512 № 064890
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 (всех): ФГБОУ ВО «ЧепГУ»

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, заключающему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщика является устное решение вступившим в законную силу решением арбитражного суда или приговором страховщиком факт причинения ущерба заказчику или третьим лицам действующим (бездействующим) оценщиком 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 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: 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 231900-035-000025 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:  /А.Р. Мамедова/ М.П. [Signature]	СТРАХОВАТЕЛЬ:  /К.В. Шуховцев/
---	---

Дата выдачи документа: 22 ноября 2023 г.

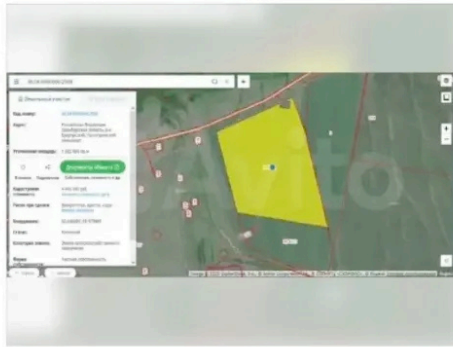
Полис страхования ответственности оценщика



Главная > ... > Земельные участки > Купить > Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

Участок 102 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить закладку



Об участке

Площадь: 10200 сот.

Расстояние до центра города: 19 км

Расположение

Оренбургская обл., Бузулукский р-н, Прокуриновский сельсовет, с. Прокурино

Скрыть карту

5 250 000 ₽

515 ₽ за сотку

8 905 894-02-36

Написать сообщение

Онлайн

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Сети travel

Агентство

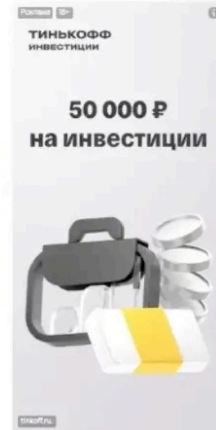
На Авито с декабря 2012

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Ирина



Сообщения

Объект-аналог №1

Об участке

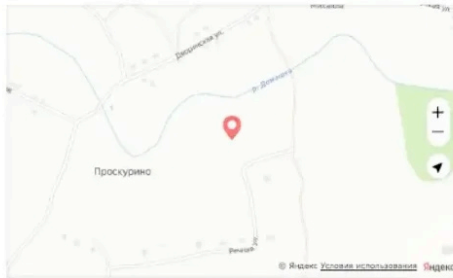
Площадь: 10200 сот.

Расстояние до центра города: 19 км

Расположение

Оренбургская обл., Бузулукский р-н, Прокуриновский сельсовет, с. Прокурино

Скрыть карту



Описание

Продается земельный участок с/х назначения 102 га (кадастровый номер 56:08:0000000:2908)

Разрешенное использование: для сельскохозяйственного назначения

Категория земель: земли населенных пунктов

Готовы рассмотреть ваши предложения

№ 3445166745 - вчера в 14:25 - 359 просмотров (+3 сегодня)

Пожаловаться

5 250 000 ₽

515 ₽ за сотку

8 905 894-02-36

Написать сообщение

Онлайн

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Сети travel

Агентство

На Авито с декабря 2012

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Ирина

Сообщения

Объект-аналог №1



Главная > ... > Земельные участки > Купить > Сельскохозяйственные (СНТ, ДНП)

Участок 12,1 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнивать Добавить закладку

Публичная кадастровая карта России

Об участке
Площадь: 1210 сот. Расстояние до центра города: 7 км

Расположение
Оренбургская обл., г.о. Новотроицк [Скрыть карту](#)

499 000 Р
412 Р за сотку
[или предложите свою цену](#)

Без звонков
Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торгу участком? Когда можно посмотреть?

Павел Николаевич
Частное лицо
На Авито с апреля 2017
Документы проверены Эквиплад -12 кг СО2

4 объявления пользователя
[Подписаться на продавца](#)



Сообщения

Объект-аналог №2

Расположение
Оренбургская обл., г.о. Новотроицк [Скрыть карту](#)

Описание

Предлагаю свою цену Покупки. Продажа 499 тыс.руб за весь участок. Или Сдам в долгосрочную аренду земельный участок с кадастровым номером 56-42-0101001-13. Адрес по документам: обл. Оренбургская, г. Новотроицк, земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала 56-42-0101001. Нюдалоко от посёлка Старая Аккермановка. Площадь: 121 429 м2 (квадратный метр) Разрешенное использование: под иными объектами специального назначения По документу числится: для сельскохозяйственного производства и иных целей Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения.

№ 1915280945 - 2 февраля в 17:47 - 2968 просмотров (+3 сегодня) [Пожаловаться](#)

499 000 Р
412 Р за сотку
[или предложите свою цену](#)

Без звонков
Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торгу участком? Когда можно посмотреть?

Павел Николаевич
Частное лицо
На Авито с апреля 2017
Документы проверены Эквиплад -12 кг СО2

4 объявления пользователя
[Подписаться на продавца](#)

Сообщения

Объект-аналог №2



Главная > ... > Земельно участки > Купить > Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

Участок 40 га (СНТ, ДНП)

♥ Добавить в избранное ≡ Сравнить ■ Добавить заметку



Об участке

Площадь: 4000 сот.

Расстояние до центра города: 12 км

Расположение

Оренбургская обл., Оренбургский р-н, пос. Лопина, Дачная ул., 20

[Скрыть карту](#)



2 200 000 Р

550 Р за сотку

8 987 200-70-65

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

АН Комфорт

Агентство

На Авито с ноября 2012

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Ольга

Это место приносит удачу



Запустить рекламу

Avito

Посмотреть ещё раз

ТИНЬКОФД

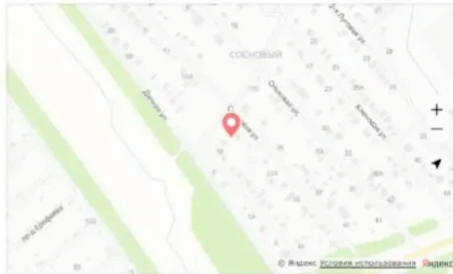
Подробнее

Сообщения

Объект-аналог №3

Оренбургская обл., Оренбургский р-н, пос. Лопина, Дачная ул., 20

[Скрыть карту](#)



Описание

Нужен участок сельхозназначения?
Считайте что вы его уже нашли.

Предлагаю вашему вниманию участок за колхозом им. Лопина (но далеко от распределительного центра Магнит.) Огромный участок, отлично подойдет для фермерства.

Участок 32га и 8 га. в собственности. Все документы в наличии.

— Расположен в северо-западной части кадастрового квартала 56.21.1304.009

— Кадастровый номер участка 56.21.1304.009.96 и 56.21.1304.009.95

Возникли вопросы, звоните!

Торг. Обмен на недвижимость.

№ 2455471288 · 8 января в 23:47 · 2057 просмотров (+2 сегодня)

Пожаловаться

2 200 000 Р

550 Р за сотку

8 987 200-70-65

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

АН Комфорт

Агентство

На Авито с ноября 2012

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Ольга

Посмотреть ещё раз

ТИНЬКОФД

Подробнее

Сообщения

Объект-аналог №3