



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.
11.02.2024 г.

Выписка из отчета № 1102241150

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок: общая площадь: 61318549 кв.м, доля в праве: 1/771,
адрес: Оренбургская обл., р-н Акбулакский, Базартюбинский с/с, категория земель:
земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование:
для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 56:03:0000000:1588.
Дата оценки: 11.02.2024 г.

Общая информация

Заказчик	◆ Кайзер Оксана Викторовна
Правообладатель	◆ Рифель Латифа Капсулеевна
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	Оренбургская обл., р-н Акбулакский, Базартюбинский с/с
		общая площадь	61318549 кв.м
		категория земель	земли сельскохозяйственного назначения
		разрешенное использование	для сельскохозяйственного производства
		кадастровый номер	56:03:0000000:1588
		доля в праве	1/771
Дата оценки	♦	11.02.2024 г.	
Результаты оценки, полученные при использовании:	♦	– доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 55 799 879,59 руб. – затратного подхода: не применялся	
Согласование результатов	♦	Не требуется в связи с использованием только одного подхода к оценке	
Итоговая величина	♦	55 799 879,59 руб. (пятьдесят пять миллионов семьсот	



рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки	девяносто девять тысяч восемьсот семьдесят девять рублей пятьдесят девять копеек)
Итоговая рыночная стоимость 1/771 доли в праве на объект оценки	♦ 72 373,38 руб. (семьдесят две тысячи триста семьдесят три рубля тридцать восемь копеек)

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 11.02.2024 г. составляет:

55 799 879,59 руб.

(пятьдесят пять миллионов семьсот девяносто девять тысяч восемьсот семьдесят девять рублей пятьдесят девять копеек),

включая стоимость 1/771 доли в праве на объект оценки:

72 373,38 руб.

(семьдесят две тысячи триста семьдесят три рубля тридцать восемь копеек).

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





Приложение. Расчетная таблица.

Земельный участок					
Описание объекта оценки	Земельный участок: адрес: Оренбургская обл., р-н Акбулакский, Базартюбинский с/с, общая площадь: 61318549 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 56:03:0000000:1588, доля в праве: 1/771.				
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: 11.02.2024 г.	11.02.2024 г.	11.02.2024 г.	11.02.2024 г.	11.02.2024 г.
Ссылка на объявление:		https://www.avito.ru/dombarovskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_250_ga_snt_dnp_2471641565	https://www.avito.ru/belyaevka/zemelnye_uchastki/uchastok_1160_ga_snt_dnp_2290347984	https://www.avito.ru/orenburgskaya_oblast_pervomayskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_283_ga_snt_dnp_2381476455	https://orenburg.cian.ru/sale/suburban/297422791/
Цена предложения, руб.:		2 500 000,00	14 500 000,00	390 000,00	200 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки					
Параметр: адрес	Оренбургская обл., р-н Акбулакский, Базартюбинский с/с	Оренбургская обл., Домбаровский р-н, пгт Домбаровский	Оренбургская обл., Беляевский р-н, с Ключевка	Оренбургская обл., Первомайский р-н, пос. Рубежинский	Оренбургская обл., Оренбургский р-н, Ивановский с/с
Параметр: общая площадь, кв.м	61318549	2420000	11600000	283000	145000
Параметр: категория земель	земли сельскохозяйственного назначения	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	для сельскохозяйственного производства
Корректировки					
Корректировка на уторговывание, %:		27,00	27,00	27,00	27,00
Цена после уторговывания, руб.:		1 825 000,00	10 585 000,00	284 700,00	146 000,00
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	61318549	2420000	11600000	283000	145000
Цена за удельную единицу, руб.:		0,75	0,91	1,01	1,01
Параметры, корректируемые по каждому объекту-аналогу в %					
Корректировка на местоположение		2,00	-2,00	0,00	-4,00
Итоговая корректировка в % на каждый аналог:		2,00	-2,00	0,00	-4,00
Цена за удельную единицу после процентной корректировки, руб.:		0,77	0,89	1,01	0,97
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:					0,91
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:					55 799 879,59



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости


Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Оренбургской области
полное наименование органа регистрации прав

19.09.2023г.

№ КУВИ-001/2023-213052935

На основании запроса от 19.09.2023, поступившего на рассмотрение 19.09.2023, сообщаем, что правообладателю Рифель Латифа Капсулеевна; дата рождения: 16.12.1967; Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 53 12 № 249119 от 24.12.2012 выдан: Отделением УФМС России по Оренбургской обл. в Акбулакском р-не; СНИЛС: 050-017-601 92; адрес места жительства или места пребывания: 461572, Оренбургская область, р-н. Акбулакский, с. Федоровка, ул. Центральная, д. 83., в период с 01.01.2020 по 19.09.2023 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1	1.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	56:03:0000000:1588
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	для сельскохозяйственного использования
		Местоположение:	Оренбургская обл, р-н Акбулакский, Базартюбинский сельсовет, земельный участок расположен в восточной части кадастрового квартала 56:03:0
		Площадь:	61318549 +/- 81310
	1.2	вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность 1/771
		дата государственной регистрации:	10.11.2016
		номер государственной регистрации:	56-56/008-56/008/250/2016-747/368
		основание государственной регистрации:	Соглашение об определении долей, выдан 01.09.2016 Соглашение об определении долей, выдан 28.11.2013 Протокол общего собрания участников общей долевой собственности, № 1, выдан 25.05.2010 Свидетельство о праве на наследство по закону после смерти Шагалина Капсулея Ашикбаевича Документ нотариально удостоверен: 20.02.2001 нотариус Акбулакской нотариальной конторы Оренбургской области Пономарева В.П. 459 Протокол общего собрания собственников земельных долей в праве общей долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером 56:03:0000000:864 местоположение: Оренбургская область, Акбулакский район, Базартюбинский сельсовет, выдан 09.04.2016
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	1.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
		инициалы, фамилия
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024		



**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 30301810100000000964
 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.

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

Дата: 29.09.2023 г. Полис «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 Вячеславич
Адрес: 454006, г. Челябинск, ул. Заводная, д. 49
Телефон: 7312 38 064900
Выдан: Челябинск, УРФС, Росстат по Челябинской области в Центральном р-не г. Челябинска, дата выдачи: 07.06.2023 г., код подразделения: 2401058

Договор в профессиональной перепечатке № 743100109174
Дата выдачи: 30.04.2020 г.
Выдан (подп.): ОУББОУ ВО «СБЭГУ»

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются приобретенные повороты, связанные с риском неисполнения оценщиком по обязательствам, возникающим вследствие приобретения ущерба заготовителю, заказчику/получателю, договору на проведение оценки, и (или) третьим лицам.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщика является умышленный поступок и/или иное решение арбитражного суда или правовой организацией факт причинения ущерба третьему лицу (физическое (бюджетное) оценщик и результаты нарушения требований федерального стандарта оценки стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, члены которой являются оценщик на момент проведения оценки).

Выплатой/рефактом: сумма по договору на протяжении срока действия договора, который является залогом. Страхователь при осуществлении выплаты оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	Страховый 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 22.11.2023 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

Настоящий Полис действует с 01 декабря 2023г. по 30 ноября 2024г.
Настоящий Полис страхования действует в силу в 00 часов 00 мин, следующего за днем наступления страховой премии в полном размере на расчетный счет Страхователя.

Настоящий чистый выданный Полис во вступил в силу.
Договор N 211906-035-000025 от 22.11.2023 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
 М.П. Центр Судебной Экспертизы И.П. Мамслова	 И.П. Шухомин

Дата выдачи документа: 22 ноября 2023 г.

Полис страхования ответственности оценщика



avito.ru/dombarovskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_250_ga_snt_dnp_2471641565



Об участке

Площадь: 2500 сот.

Расположение

Оренбургская обл., Домбаровский р-н, пгт. Домбаровский,
Водопроводная ул.

[Показать карту](#)

Описание

Продаётся земельный участок сельскохозяйственного назначения в собственности, общей площадью 242га граничащий с Ускатинским водохранилищем, на что имеется Разрешение на отвод воды для полива, а также на участок подведена линия электро снабжения 380Вт. Земля богата полезными ископаемыми, участок ровный, правильной формы. Участок располагается в 5 метрах от асфальтированной трассы. Кадастровый номер: 56:11.0414002:9

№ 2471641565 - 9 февраля в 16:46 - 2056 просмотров (+2 сегодня)

[Пожаловаться](#)

2 500 000 ₽

100 ₽ за сотку

[Почему так дешево?](#)

111 дней на любые покупки [Подробнее](#)

8 986 771-25-09

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Ещё продать?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Частное лицо

Агентство

На Авито с декабря 2013

Завершено 4 объявления

[Документы проверены](#)

3 объявления пользаителя

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
Сергей Иванович



Объект-аналог №1

avito.ru/belyaevka/zemelnye_uchastki/uchastok_1160_ga_snt_dnp_2290347984



Об участке

Площадь: 116000 сот.

Расстояние до центра города: 43 км

Расположение

Оренбургская область, Беляевский район, село Ключевка

[Показать карту](#)

Описание

Продам землю с/х назначенная 1160га, в с. Ключевка Беляевского р-на.) 100 км. от Оренбурга . Подходит для любого сельхоз производства (пашня, сенокос, выпас), Хорошая , плодородная земля одним участком. В собственности , один собственник . Асфальтовая дорога . Расстояние от г. Оренбурга 100 км.

№ 2290347984 - 6 февраля в 22:18 - 6965 просмотров (+1 сегодня)

[Пожаловаться](#)

14 500 000 ₽

125 ₽ за сотку

[Почему так дешево?](#)

111 дней на любые покупки [Подробнее](#)

8 987 780-65-57

[Написать сообщение](#)
Отвечает в течение дня

[Заказать звонок](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Ещё продать?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Продавец

Агентство

На Авито с марта 2013

Завершено 4 объявления

3 объявления пользаителя

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
Сергей



Объект-аналог №2



avito.ru/orenburgskaya_oblast_pervomayskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_283_ga_snl_dnp_2381476455



390 000 Р

138 Р за сотку

111 дней на любые покупки Подробнее

8 958 492-69-20

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть продать?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Алексей

Частное лицо

На Авито с ноября 2021



Бывший пользователь

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь - 2830 сот.

Расстояние до центра города - 35 км

Расположение

Оренбургская обл., Первомайский р-н, пос. Рубежинский

Показать карту

Описание

Продаю или сдаю в аренду участок сельскохозяйственного назначения с правом строительства капитального жилого дома фермера (Федеральный закон номер 299ФЗ от 02.07.2021г.). Площадь участка 28,3 гектара (сельхозназначения). Кадастровый номер 56:22:0000000:2552

Цена за весь участок. Налог за весь участок в год около 3г.р. Собственник

№2381476455 - 28 января в 01:43 - 3321 просмотр (+1 сегодня)

Пожалуйста

Объект-аналог №3

orenburg.cian.ru/sale/suburban/297422791/



Аренда Продажа Новостройки Строительство Коммерческая Ипотека Сервис

Рассказать объявление

Недвижимость в Оренбурге · Продажа · Продажа земельных участков в Оренбургской области · Оренбургский район

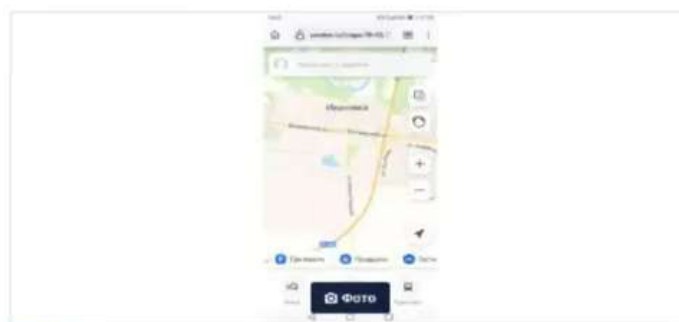
Объект №: 14, 19-40 · 25 просмотров, 2 за сутки

Точка на карте

Участок, 1 450 сот.

Оренбургская область, Оренбургский район, Ивановский сельсовет. На карте

В избранное · Поделиться · Добавить · Пожаловаться



Площадь участка
1 450 сот.

Статус участка
Фермерское хозяйство

Здравствуйте. Продам 2шт. пая 14,5 га каждый. Цена за один. Пишите, если не дозвонились.

200 000 Р

Следить за изменениями цены

Предложите свою цену

Например, 124 000

Цена за метр 138 Р/сот.

+7 961 912-22-08

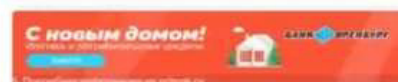
+7 987 840-30-94

Номер только для звонков, сообщения не дадут

Если хотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Собственник
ID 66125999



Объект-аналог №4