



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.
21.02.2024 г.

Выписка из отчета №2102242574

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок, кадастровый номер: 56:22:0000000:121,
общая площадь: 87812816,57 кв.м, категория земель: Земли сельскохозяйственного
назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства,
адрес: Оренбургская обл., р-н Первомайский, доля: 1/2380

Дата оценки: 21.02.2024г.

Общая информация

Заказчик	♦ Кайзер Оксана Викторовна
Правообладатель	♦ Лебезова Татьяна Николаевна
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 №231900-035-000020сроком 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.



	<ul style="list-style-type: none">• Высшее юридическое, окончил Южно-Уральский государственный университет, квалификация – бакалавр.• Диплом о профессиональной переподготовке 743 1/2380 168174 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	§{	<table border="1"><thead><tr><th>Наименование параметра</th><th>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>87812816,57,0</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 Первомайский</td></tr><tr><td>кадастровый номер</td><td>56:22:0000000:121</td></tr><tr><td>дополнительные улучшения</td><td>Отсутствуют</td></tr><tr><td>коммуникации, подведенные к участку</td><td>Отсутствуют</td></tr><tr><td>Доля в праве</td><td>1/2380</td></tr></tbody></table>	Наименование параметра	Значение параметра	Земельный участок		общая площадь, кв.м	87812816,57,0	категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства	адрес	Оренбургская обл., р-н Первомайский	кадастровый номер	56:22:0000000:121	дополнительные улучшения	Отсутствуют	коммуникации, подведенные к участку	Отсутствуют	Доля в праве	1/2380
		Наименование параметра	Значение параметра																			
Земельный участок																						
общая площадь, кв.м	87812816,57,0																					
категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения																					
разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства																					
адрес	Оренбургская обл., р-н Первомайский																					
кадастровый номер	56:22:0000000:121																					
дополнительные улучшения	Отсутствуют																					
коммуникации, подведенные к участку	Отсутствуют																					
Доля в праве	1/2380																					
Дата оценки	♦ 21.02.2024г.																					
Результаты оценки, полученные при использовании:	♦ – доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 201 507 000 руб. – затратного подхода: не применялся																					
Согласование	♦ Не требуется в связи с использованием только одного подхода																					



результатов	к оценке
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки	♦ 201 507 000 руб. (двести один миллион пятьсот семь тысяч)
В том числе итоговая величина рыночной стоимости 1/2380 доли объекта оценки на дату оценки	♦ 85 000 руб. (восемьдесят пять тысяч)

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

201 507 000 руб. (двести один миллион пятьсот семь тысяч)

Из них стоимость 1/2380 доли

85 000 руб. (восемьдесят пять тысяч)

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_3611_698045	https://www.avito.ru/sol-iletsk/zemelnye_uchastki/uchastok_115_ga_snt_dnp_29_10023608	https://www.avito.ru/mednogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_100_ga_snt_dnp_35_45451120
Цена продажи	руб.		8 600 000	3 650 000	3 000 000
Размер участка	кв. м.	87 812 816,57	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 Первомайский	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.	87 812 816,60	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.	201 507 000			
Стоимость 1/2380 доли объекта	руб.	85 000			

**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 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: единовременно, 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.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
 _____ /А.Р. Мамедова/ М.П.	 _____ /К.В. Шуховцев/ М.П.

Дата выдачи полиса: «12» сентября 2023 г.



Диплом оценщика

**ПОЛИС N 231900-035-000025
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

Страхователь: Шуховцев Кирилл Вячеславович
Адрес: 454000, г. Челябинск, ул. Западная, д. 49
Паспорт: 7512 № 064690
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 (кем): ФГБОУ ВО «ЧелГУ»

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

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщиков является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба заказчику и/или третьим лицам действиями (бездействием) оценщика 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 последним 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:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
 М.П.ИМЕНЕМ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА «СТРАХОВАТЕЛЬСКАЯ КОМПАНИЯ «ЭНЕРГОГАРАНТ» ЧЕЛЯБИНСК для ДОГОВОРОВ /А.Р. Мамедова/	 /К.В. Шуховцев/

Дата выдачи полиса: 22 ноября 2023 г.



Свидетельство СРО оценщика



Квалификационный аттестат. Оценка недвижимости



Диплом эксперта-оценщика



Сертификат соответствия судебного эксперта

Участок 270 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

8 600 000 ₽

319 ₽ за сотку



8 987 115-60-02

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пётр

Агентство

На Авито с марта 2016

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 27000 сот.

Расстояние до центра города: 13 км

Расположение

Оренбургская обл., Новосергиевский р-н, Новосергиевский поссовет

Показать карту



Описание

Продаются 2 идеальных земельных участка для фермерского хозяйства. Или меняю на автомобиль. Первый земельный участок (сельхозназначения) 20 га, граничит с населённым пунктом, на территории участка есть газопровод, водопровод, электричество. Так же на территории находится стены бывшей животноводческой базы, на которой рекомендовано поднять стены на несколько слоёв керамзитоблоков и накрыть крышей, и она пригодна для выращивания свиней, птицы, КРС т.д... Участок находится в 300 метров от асфальта. Вместе с этим участком продаётся участок сенокоса 7 га, в лесу, недалеко, так же в собственности. Так же рядом с 1 участком находится небольшой ручей, где можно поить животных. Так же 1 участок граничит с земельным участком сенокоса и пастбища площадью 334 гектара, который можно взять в аренду. Окажу помощь в оформлении этого сенокоса в аренду. На 1 земельном участке находятся два жилых дома, в которых временно живут рабочие. Дома оформлены на других людей, и будущему хозяину есть два варианта: землю под домами выделить и продать собственникам или выкупить эти дома у владельцев. На фотографиях видно общая территория участка 1, на нём базу животноводческая, первый и второй жилой дома с хозпостройками, на других фото видно земельный участок сенокоса который в собственности, 7 гектар, и фото с синими границами участок который можно взять в аренду. Могу первое время оказать помощь при ведении крестьянско фермерского хозяйства.

№ 3611698045 · 27 января в 22:15 · 481 просмотр (+2 сегодня)

[Пожаловаться](#)

8 600 000 ₽

319 ₽ за сотку

8 987 115-60-02

[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пётр

Агентство
На Авито с марта 2016



3 объявления пользователя

avito.ru/sol-iletsk/zemelnye_uchastki/uchastok_115_ga_snt_dnp_2910023608

Участок 115 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

3 650 000 ₽

317 ₽ за сотку



8 912 841-68-71

Mister

Частное лицо

На Авито с октября 2012

Завершено 12 объявлений

Эковклад: -16.8 тонн CO₂

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 11500 сот.

Расстояние до центра города: 23 км

Расположение

Оренбургская обл., Соль-Илецкий г.о.

[Показать карту](#)

avito.ru/sol-iletsk/zemelnye_uchastki/uchastok_115_ga_snt_dnp_2910023608

Описание

Земельный участок от СОБСТВЕННИКА . Пакет документов на руках, без обременений и залогов. Привлекательная геолокация от г. Оренбург 50 км, от трассы Оренбург - Соль - Илецк 1 км в сторону Маякское. Достойный урожай каждый год, фронт дождей на границах поля. Стоимость участка ЗАНИЖЕНА от кадастровой стоимости Торга нет . Звонить конкретным предложением. Продажа в связи с прекращением деятельности.

3 650 000 ₽

317 ₽ за сотку

8 912 841-68-71

Mister

Частное лицо

На Авито с октября 2012

Завершено 12 объявлений



№ 2910023608 · сегодня в 15:05 · 1466 просмотров (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Участок 100 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнивать Добавить заметку



3 000 000 ₽

300 ₽ за сотку

Без звонков
Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Наталья
Частное лицо
На Авито с января 2021
Эковклад: -12,1 тонн CO₂



3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 10000 сот.

Расстояние до центра города: 26 км

Расположение

Оренбургская обл., Кувандыкский г.о., с. Новопокровка

Показать карту

Описание

Земельный участок с/х назначения, общая площадь 110га. Пашня и пастбище. Доли выделены.

№ 3545451120 · 19 января в 18:45 · 494 просмотра (+6 сегодня)

Пожаловаться