



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 №0602240585

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок: адрес: Оренбургская обл, р-н Новоорский, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала 56:18:0, общая площадь: 6600000 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер:

56:18:0000000:7972, доля в праве: 1/24.

Дата оценки: 05.02.2024 г.

Общая информация

Заказчик	♦ Кайзер Оксана Викторовна
Правообладатель	♦ Епанешникова Ирина Николаевна
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 СЭСИС № 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 Новоорский, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала 56:18:0
		общая площадь	6600000 кв.м
		категория земель	земли сельскохозяйственного назначения
		разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства
		кадастровый номер	56:18:0000000:7972
		доля в праве	1/24
Дата оценки	♦	05.02.2024 г.	
Результаты оценки, полученные при использовании:	♦	– доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 13 068 000,00 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	♦ 13 068 000,00 руб. (тринадцать миллионов шестьдесят восемь тысяч рублей ноль копеек)
Итоговая рыночная стоимость 1/ 24 доли в праве на объект оценки	♦ 544 500,00руб. (пятьсот сорок четыре тысячи пятьсот рублей ноль копеек)

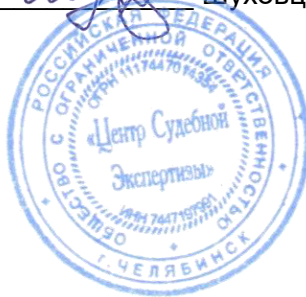
Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 05.02.2024 г. составляет:

13 068 000,00 руб.
(тринадцать миллионов шестьдесят восемь тысяч рублей ноль копеек),

включая стоимость 1/ 24 доли в праве на объект оценки:

544 500,00 руб.
(пятьсот сорок четыре тысячи пятьсот рублей ноль копеек)

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





Приложение. Расчетная таблица.

Земельный участок				
Описание объекта оценки	Земельный участок: адрес: Оренбургская обл, р-н Новоорский, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала 56:18:0, общая площадь: 6600000 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 56:18:0000000:7972, доля в праве: 1/24.			
Параметры и корректировки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Информация о предложениях объектов-аналогов				
Дата предложения	Дата оценки: 05.02.2024 г.	19.01.2024 г.	24.01.2024 г.	22.01.2024 г.
Ссылка на объявление:		https://www.avito.ru/mednogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_100_ga_snt_dnp_3545451120	https://www.avito.ru/dombarovskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_545_ga_snt_dnp_2354750606	https://www.avito.ru/podgorodnyaya_pokrovka/zemelnye_uchastki/uchastok_100_ga_snt_dnp_3619009355
Телефон продавца:		номер скрыт	89879106413	89878506119
Цена предложения, руб.:		3 000 000,00	15 000 000,00	3 000 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
Параметр: адрес	Оренбургская обл, р-н Новоорский, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала 56:18:0	Оренбургская обл., Кувандыкский г.о., с. Новопокровка	Оренбургская обл., Домбаровский р-н, с. Домбаровка	Оренбургская обл., Оренбургский р-н, Ленинский сельсовет
Параметр: общая площадь, кв.м	6600000	1000000	5450000	1000000
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	1/24	100	100	100
Корректировки				
Корректировка на уторговывание, %:		32,00	32,00	32,00



ООО «ЦЕНТР СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ»

Цена после уторговывания, руб.:		2 040 000,00	10 200 000,00	2 040 000,00
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	6600000	1000000	5450000	1000000
Цена за удельную единицу, руб.:		2,04	1,87	2,04
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:				1,98
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:				13 068 000,00
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:				1,98



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 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.

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

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 установившийся 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.

 М.П. Директор /А.Р. Мамедов/	 /К.В. Шуховцев/
СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:

Дата выдачи документа: 22 ноября 2023 г.

Полис страхования ответственности оценщика



Участок 100 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить записку



Об участке

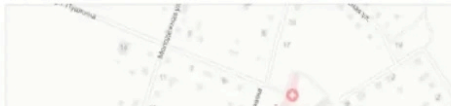
Площадь: 10000 сот.

Расстояние до центра города: 26 км

Расположение

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

Скрыть карту



3 000 000 ₽

300 ₽ за сотку
или предложите свою цену

Без звонков
Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение

Отвечает около часа

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаете?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Наталья

Частное лицо

На Авито с января 2021

Эквивалент -12,1 тонн СО₂

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца



Сообщения

Объект-аналог №1

Об участке

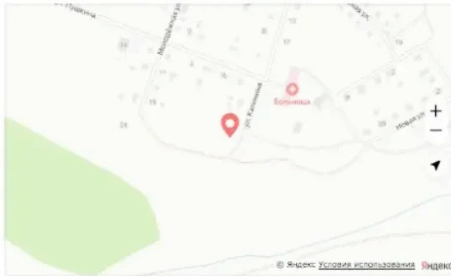
Площадь: 10000 сот.

Расстояние до центра города: 26 км

Расположение

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

Скрыть карту



Описание

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

№ 3545451120 · 19 января в 20:45 · 457 просмотров (+5 сегодня)

Пожаловаться

Похожие объявления

3 000 000 ₽

300 ₽ за сотку
или предложите свою цену

Без звонков
Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение

Отвечает около часа

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаете?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Наталья

Частное лицо

На Авито с января 2021

Эквивалент -12,1 тонн СО₂

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Сообщения

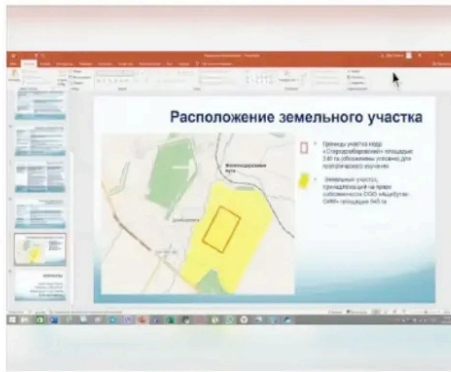
Объект-аналог №1



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

Участок 545 га (СНТ, ДНП)

♥ Добавить в избранное ≡ Сравнить ➦ Добавить закладку



Об участке

Площадь: 54500 сот.

Расстояние до центра города: 8 км

Расположение

Оренбургская обл., Домбаровский р-н, с. Домбаровка

[Скрыть карту](#)



15 000 000 ₽

275 ₽ за сотку
[или предложите свою цену](#)

8 987 910-64-13

[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца

Здравствуй!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

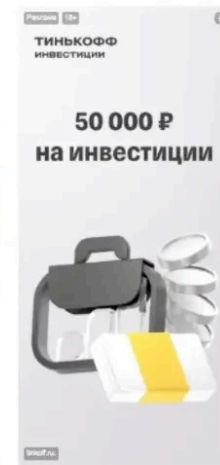
Когда можно посмотреть?

[Ольга](#)

Частное лицо
На Авито с декабря 2021

3 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)



Сообщения

Объект-аналог №2



Описание

Добыча щебня.

Продам Земельный участок площадью 545 га (село Домбаровка). Проведено геологическое изучение и выявлен объем запасов строительного камня высокой прочностью и морозостойкостью, относенный к высшей категории качества согласно ГОСТу 8267-93 в количестве 6 379 тыс. м3 категории С1 и 31 445 тыс. м3 категории С2. С 2013 по 2016 гг. имелась лицензия - разрешено по недропользованию участком без ограничения по глубине. Проектная мощность производства щебня: 480 000 тн. в год. Обеспеченность подъездными путями: примыкание к автодороге Орск-Домбаровка-Светлоос, железнодорожные пути с возможностью организации примыкания (разработано ТЭО примыкания, ТУ на примыкание ж/д путей) Инженерные коммуникации: район электрифицирован и газифицирован. Преимущества при добыче щебня: глубина вскрышных работ в среднем не более 0,5 м. Послепродажное сопровождение Покупателя: взаимодействие с исполнительными органами власти, органами местного самоуправления.

№ 2354750606 - 24 января в 14:51 - 525 просмотров (-1 сегодня)

[Пожаловаться](#)

15 000 000 ₽

275 ₽ за сотку
[или предложите свою цену](#)

8 987 910-64-13

[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца

Здравствуй!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

[Ольга](#)

Частное лицо
На Авито с декабря 2021

3 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Сообщения

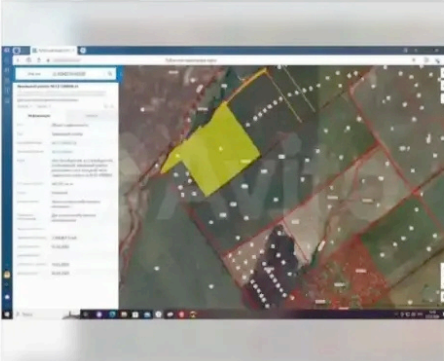
Объект-аналог №2



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

Участок 100 га (СНТ, ДНП)

♥ Добавить в избранное ≡ Сравнить ■ Добавить закладку



Об участке
Площадь: 10000 сот. Расстояние до центра города: 8 км

Расположение
Оренбургская обл., Оренбургский р-н, Ленинский сельсовет [Скрыть карту](#)

3 000 000 ₽

300 ₽ за сотку
[или предложите свою цену](#)

8 987 850-61-19

[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торгуемостен?

Когда можно посмотреть?

Dmitry klyonogov
Частное лицо
На Авито с ноября 2021

[Подписаться на продавца](#)

Это место
приносит
удачу



[Запустить рекламу](#)

Avito

Посмотреть ещё раз

СМОТРЕТЬ ЕЩЕ РАЗ
ЭТО ПРЕДЛОЖЕНИЕ
С ТОРГОВИ


[Подробнее](#)

Сообщения

Объект-аналог №3

Об участке
Площадь: 10000 сот. Расстояние до центра города: 8 км

Расположение
Оренбургская обл., Оренбургский р-н, Ленинский сельсовет [Скрыть карту](#)



Описание
продаются 3 земельных участка в обл. Оренбургская, р-н Оренбургский, с/с Ленинский, кадастрового квартала 56-21-1304-003 под номерами 56-21-1304-003-15 56-21-1304-003-16 56-21-1304-003-63 цена договорная но мною кадастровой + налог на продажу 13%

3 000 000 ₽

300 ₽ за сотку
[или предложите свою цену](#)

8 987 850-61-19

[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торгуемостен?

Когда можно посмотреть?

Dmitry klyonogov
Частное лицо
На Авито с ноября 2021

[Подписаться на продавца](#)

Посмотреть ещё раз

СМОТРЕТЬ ЕЩЕ РАЗ
ЭТО ПРЕДЛОЖЕНИЕ
С ТОРГОВИ

[Подробнее](#)

Сообщения

Объект-аналог №3