



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 № 1102241146

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок: общая площадь: 3500000 кв.м, доля в праве: 2/25,
адрес: Оренбургская обл., р-н Северный, с/с Красноярский,
категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование:
для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 56:28:0000000:2336.
Дата оценки: 11.02.2024 г.

Общая информация

Заказчик	♦ Кайзер Оксана Викторовна
Правообладатель	♦ Осоргин Виктор Николаевич
Особенности проведения осмотра	♦ Осмотр не производился, фотоматериалы предоставлены заказчиком.
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 Северный, с/с Красноярский
		общая площадь	3500000 кв.м
		категория земель	земли сельскохозяйственного назначения
		разрешенное использование	для сельскохозяйственного производства
		кадастровый номер	56:28:0000000:2336
		доля в праве	2/25
Дата оценки	♦	11.02.2024 г.	
Результаты оценки, полученные при использовании:	♦	– доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 3 150 000,00 руб. – затратного подхода: не применялся	
Согласование результатов	♦	Не требуется в связи с использованием только одного подхода к оценке	
Итоговая величина	♦	3 150 000,00 руб. (три миллиона сто пятьдесят тысяч рублей)	



рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки	ноль копеек)
Итоговая рыночная стоимость 2/25 доли в праве на объект оценки	♦ 252 000,00 руб. (двести пятьдесят две тысячи рублей ноль копеек)

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

3 150 000,00 руб.

(три миллиона сто пятьдесят тысяч рублей ноль копеек),

включая стоимость 2/25 доли в праве на объект оценки:

252 000,00 руб.

(двести пятьдесят две тысячи рублей ноль копеек).

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





Приложение. Расчетная таблица.

Земельный участок					
Описание объекта оценки	Земельный участок: адрес: Оренбургская обл., р-н Северный, с/с Красноярский, общая площадь: 3500000 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 56:28:0000000:2336, доля в праве: 2/25.				
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 Северный, с/с Красноярский	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	3500000	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	3500000	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		0,00	-3,00	-2,00	-4,00
Итоговая корректировка в % на каждый аналог:		0,00	-3,00	-2,00	-4,00
Цена за удельную единицу после процентной корректировки, руб.:		0,75	0,88	0,99	0,97
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:					0,90
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:					3 150 000,00