



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.  
10.10.2023 г.

## Выписка из отчета №1010231076

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок, кадастровый номер: 56:33:0907023:39,  
общая площадь: 32 000,0 кв.м, категория земель: Земли сельскохозяйственного  
назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства,  
адрес: Оренбургская обл., Тюльганский район, Репьевский с/с, участок расположен в  
восточной части кадастрового квартала 56:33:0907023, доля: 1/2

Дата оценки: 10.10.2023г.

### Общая информация

Заказчик	♦ Кайзер Оксана Викторовна
Правообладатель	♦ Сальников Александр Иванович
Особенности проведения осмотра	♦ Не проводился
Исполнитель	♦ ООО «Центр Судебной Экспертизы» <ul style="list-style-type: none"><li>• ОГРН 1117447014354, ИНН 7447197991</li><li>• Адрес регистрации: 454048, г. Челябинск, ул. Яблочкина, д. 3, пом. 1, каб. 2</li><li>• Адрес для корреспонденции: 454014, г. Челябинск, ул. Ворошилова, д. 35, оф. 3-1</li><li>• 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.</li><li>• 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).</li><li>• ООО «Центр Судебной Экспертизы» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.</li><li>• Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящей выписке из отчета об оценке.</li></ul>
Оценщик	♦ Шуховцев Кирилл Вячеславович <ul style="list-style-type: none"><li>• 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.</li><li>• Высшее техническое образование, окончил Челябинскую государственную агроинженерную академию, квалификация – инженер.</li><li>• Высшее юридическое, окончил Южно-Уральский государственный</li></ul>



	<p>университет, квалификация – бакалавр.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Диплом о профессиональной переподготовке 743 1/2168174 от 30.04.2020 г., выдан ФГБОУ ВО "Челябинский государственный университет" 08.10.2020 г.</li> <li>• Стаж работы в оценочной деятельности 7 лет.</li> <li>• Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» № 034549-2 сроком действия с 11.11.2022 по 11.11.2025 г.</li> <li>• Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 034548-1 сроком действия с 11.11.2022 по 11.11.2025 г.</li> <li>• Диплом о профессиональной переподготовке по направлению «Судебная оценочная экспертиза», выдан ЧОУ ДПО "Открытая академия профессионального образования", 2023 год, эксперт-оценщик.</li> <li>• Сертификат соответствия судебного эксперта » НИИ СЭИС № РОСС RU.32147.04БРЕ0.01.21969 по направлению «Судебная оценочная экспертиза».</li> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> <li>• Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящей выписке из отчета об оценке.</li> </ul>
--	--

### Основные факты и выводы

<b>Объект оценки</b>	<p>◆ [</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%;">Наименование параметра</th> <th style="width: 50%;">Значение параметра</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;"><b>Земельный участок</b></td> </tr> <tr> <td>общая площадь, кв.м</td> <td style="text-align: center;">32 000,0</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., Тюльганский район, Репьевский с/с, участок расположен в восточной части кадастрового квартала 56:33:0907023</td> </tr> <tr> <td>кадастровый номер</td> <td style="text-align: center;">56:33:0907023:39</td> </tr> <tr> <td>дополнительные улучшения</td> <td style="text-align: center;">Отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>коммуникации, подведенные к участку</td> <td style="text-align: center;">Отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>Доля в праве</td> <td style="text-align: center;">1/2</td> </tr> </tbody> </table>	Наименование параметра	Значение параметра	<b>Земельный участок</b>		общая площадь, кв.м	32 000,0	категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства	адрес	Оренбургская обл., Тюльганский район, Репьевский с/с, участок расположен в восточной части кадастрового квартала 56:33:0907023	кадастровый номер	56:33:0907023:39	дополнительные улучшения	Отсутствуют	коммуникации, подведенные к участку	Отсутствуют	Доля в праве	1/2
Наименование параметра	Значение параметра																				
<b>Земельный участок</b>																					
общая площадь, кв.м	32 000,0																				
категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения																				
разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства																				
адрес	Оренбургская обл., Тюльганский район, Репьевский с/с, участок расположен в восточной части кадастрового квартала 56:33:0907023																				
кадастровый номер	56:33:0907023:39																				
дополнительные улучшения	Отсутствуют																				
коммуникации, подведенные к участку	Отсутствуют																				
Доля в праве	1/2																				
<b>Дата оценки</b>	◆ 10.10.2023г.																				
<b>Результаты оценки, полученные при использовании:</b>	<p>◆ – доходного подхода: не применялся          – сравнительного подхода: 86 000 руб.          – затратного подхода: не применялся</p>																				



Согласование результатов	♦ Не требуется в связи с использованием только одного подхода к оценке
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки	♦ <b>86 000 руб. (восемьдесят шесть тысяч)</b>
Итоговая величина рыночной стоимости 1/2 доли объекта оценки на дату оценки	♦ <b>43 000 руб. (сорок три тысячи)</b>

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

**86 000 руб. (восемьдесят шесть тысяч)**

Из них стоимость 1/2 доли

**43 000 руб. (сорок три тысячи)**

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





## Приложение. Расчетная таблица.

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый участок	Объекты сравнения		
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации			<a href="https://www.avito.ru/novosergieyka/zemelnye_uchastki/uchastok_235ga_snt_dnp_218218085">https://www.avito.ru/novosergieyka/zemelnye_uchastki/uchastok_235ga_snt_dnp_218218085</a> 5	<a href="https://www.avito.ru/sol-iletsk/zemelnye_uchastki/uchastok_115_ga_snt_dnp_291002360">https://www.avito.ru/sol-iletsk/zemelnye_uchastki/uchastok_115_ga_snt_dnp_291002360</a> 8	<a href="https://www.avito.ru/podgorodnyaya_pokrovka/zemelnye_uchastki/uchastok_358_ga_snt_dnp_3401491">https://www.avito.ru/podgorodnyaya_pokrovka/zemelnye_uchastki/uchastok_358_ga_snt_dnp_3401491</a> 434
Цена продажи	руб.		750 000	3 000 000	1 000 000
Размер участка	кв. м.	32 000	235 000	1 150 000	358 000
Стоимость за сотку			3,2	2,6	2,8
Торг			предусмотрен	предусмотрен	предусмотрен
Корректировка на торг, %	%		-19,4	-19,4	-19,4
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		2,6	2,1	2,3
<b>Условия рынка (время предложения)</b>		Октябрь 2023г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		2,6	2,1	2,3
<b>Вид права</b>		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		2,6	2,1	2,3
<b>Местоположение</b>		Оренбургская обл., Тюльганский район ,Репьевский с/с, участок расположен в восточной части кадастрового квартала 56:33:0907023	Оренбургская область, Новосергиевский р-н	Оренбургская область, Соль-Илецкий г.о.	Оренбургская область, Оренбургский р-н, с. Архангеловка, Центральная ул.
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		2,6	2,1	2,3
<b>Площадь участка</b>	кв. м.	32 000	235 000	1 150 000	358 000
Корректировка	%		0,00	39,00	13,00
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		2,6	2,9	2,5



Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый участок	Объекты сравнения		
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
<b>Назначение участка</b>		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 цена	руб./м <sup>2</sup>		2,6	2,9	2,5
<b>Физические характеристики</b>		Рельеф поверхности ровный	Рельеф поверхности ровный	Рельеф поверхности ровный	Рельеф поверхности ровный
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	руб./м <sup>2</sup>		2,6	2,9	2,5
<b>Выводы:</b>					
Стоимость объекта	руб./м <sup>2</sup>	<b>2,68</b>			
Стоимость объекта	руб.	<b>86 000</b>			
Стоимость 1/2 доли объекта	руб.	<b>43 000</b>			