



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.
13.02.2024 г.

Выписка из отчета №1302241555

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок: адрес: Оренбургская область Гайский район Новониколаевский сельсовет, общая площадь: 875000 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: сельскохозяйственное использование, кадастровый номер: 56:09:0505003:74, доля в праве: 2/7.

Дата оценки: 13.02.2024 г.

Общая информация

| | |
|--------------------------------|--|
| Заказчик | ◆ Кайзер Оксана Викторовна |
| Правообладатель | ◆ Косишнева Любовь Алексеевна |
| 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 область Гайский район Новониколаевский сельсовет |
| | | общая площадь | 875000 кв.м |
| | | категория земель | земли сельскохозяйственного назначения |
| | | разрешенное использование | сельскохозяйственное использование |
| | | кадастровый номер | 56:09:0505003:74 |
| | | доля в праве | 2/7 |
| Дата оценки | ♦ | 13.02.2024 г. | |
| Результаты оценки, полученные при использовании: | ♦ | – доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 1 050 000,00 руб. – затратного подхода: не применялся | |
| Согласование результатов | ♦ | Не требуется в связи с использованием только одного подхода к оценке | |
| Итоговая величина | ♦ | 1 050 000,00 руб. (один миллион пятьдесят тысяч рублей) | |



| | |
|--|---|
| рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки | ноль копеек) |
| Итоговая рыночная стоимость 2/ 7 доли в праве на объект оценки | ♦ 300 000,00 руб. (триста тысяч рублей ноль копеек) |

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 13.02.2024 г. составляет:

1 050 000,00 руб.
(один миллион пятьдесят тысяч рублей ноль копеек),

включая стоимость 2/ 7 доли в праве на объект оценки:

300 000,00 руб.
(триста тысяч рублей ноль копеек)

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





Приложение. Расчетная таблица.

| Земельный участок | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Описание объекта оценки | Земельный участок: адрес: Оренбургская область Гайский район Новониколаевский сельсовет, общая площадь: 875000 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: сельскохозяйственное использование, кадастровый номер: 56:09:0505003:74, доля в праве: 2/7. | | | |
| Параметры и корректировки | Объект оценки | Объект аналог №1 | Объект аналог №2 | Объект аналог №3 |
| Информация о предложениях объектов-аналогов | | | | |
| Дата предложения | Дата оценки: 13.02.2024 г. | 13.02.2024 г. | 13.02.2024 г. | 13.02.2024 г. |
| Ссылка на объявление: | | https://www.avito.ru/kardailovo/zemelnye_uchastki/uchastok_367_ga_snt_dnp_3266872128 | https://www.avito.ru/sorochinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_464_ga_snt_dnp_2434272567 | https://www.avito.ru/orenburgskaya_oblast_pervomayskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_283_ga_snt_dnp_2381476455 |
| Цена предложения, руб.: | | 600 000,00 | 800 000,00 | 390 000,00 |
| Параметры, используемые в описании объекта оценки | | | | |
| Параметр: адрес | Оренбургская область Гайский район Новониколаевский сельсовет | Оренбургская обл., Илекский р-н, Кардаиловский сельсовет | Оренбургская обл., Сорочинский г.о., с. Фёдоровка, Административная ул. | Оренбургская обл., Первомайский р-н, пос. Рубежинский |
| Параметр: общая площадь, кв.м | 875000 | 367000 | 464000 | 283000 |
| Параметр: категория земель | земли сельскохозяйственного назначения | земли сельскохозяйственного назначения | земли сельскохозяйственного назначения | земли сельскохозяйственного назначения |
| Параметр: разрешенное использование | сельскохозяйственное использование | сельскохозяйственное использование | сельскохозяйственное использование | сельскохозяйственное использование |
| Корректировки | | | | |
| Корректировка на уторговывание, %: | | 24,10 | 24,10 | 24,10 |
| Цена после уторговывания, руб.: | | 455 400,00 | 607 200,00 | 296 010,00 |
| Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м | 875000 | 367000 | 464000 | 283000 |
| Цена за удельную единицу, руб.: | | 1,24 | 1,31 | 1,05 |
| Средняя стоимость удельной единицы, руб.: | | | | 1,20 |



| | |
|---|---------------------|
| Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.: | 1 050 000,00 |
| Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.: | 1 050 000,00 |



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
ПО ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ

"15" февраля 2014 года

Дата выдачи:

Документы-основания: • Свидетельство на в/во собственности на землю от 30.07.1994 серия РФ-XXIX ОРБ-09-06 №0871057, выданный орган: Комитет по земельным ресурсам и землеустройству Гайского района Оренбургской области

- Кадастровый паспорт земельного участка от 22.02.2013 №56/13-58510, выдавший орган: Флигаль федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Оренбургской области
- Соглашение об определении долей в праве общей долевой собственности на земельный участок от 03.06.2013

Субъект (субъекты) права: Косыхина Любовь Алексеевна, дата рождения 15.06.1964, место рождения: с. Н-Узданка Гайского р-она Оренбургской обл., гражданство Российская Федерация, пол: женский, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 53 09 № 829943, выдан 23.06.2009 Отделением УФМС России по Оренбургской области в г.Гае и Гайском районе, код подразделения 560-014; адрес постоянного места жительства: Россия, Оренбургская область, Гайский район, с.Новониколаевка, ул.Новая, д.8, кв.1

Вид права: Общая долевая собственность, доля в праве 2/7

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Сельскохозяйственное использование, общая площадь 875 000 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, Гайский район, Новониколаевский сельсовет

Кадастровый (или условный) номер: 56:09:0505003:74

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "15" февраля 2014 года сделана запись регистрации № 56-56-05/005/2014-075

Регистратор

Перкина Ю. В.



(подпись)



**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 зня. 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>_____ /А.Р. Мамедова</p> | <p>СТРАХОВАТЕЛЬ:</p> <p>_____ /К.В. Шухопцев</p> |
|---|---|

для «12» сентября «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: Шушловцев Кирилл Вячеславович
Адрес: 454000, г. Челябинск, ул. Заводная, 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 «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, заключающему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщика является уступивший аступившим в законную силу решением арбитражного суда или приватный страховщиком факт причинения ущерба заказчику и/или третьим лицам действующими (бездействующими) 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 последней оценочной деятельности.

| Страхован 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 2023 г. по 30 ноября 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 231900-035-000025 от 22.11.2023 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

| СТРАХОВЩИК: | СТРАХОВАТЕЛЬ: |
|--|----------------------|
| М.П. ДОЛЖНОСТЬ /А.Р. Мамедов/ Дата выдачи документа: 22 ноября 2023 г. | /К.С. Шушловцев/ |

Полис страхования ответственности оценщика



Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Оренбургская область

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

Участок 36,7 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



Об участке

Площадь: 3670 сот.

Расстояние до центра города: 5 км

600 000 ₽

163 ₽ за сотку

8 987 116-05-89

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Андрей

Частное лицо

На Авито с августа 2014

Эковклад: -4,81 тонн CO₂



2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Сообщения

Объект-аналог №1



Об участке

Площадь: 3670 сот.

Расстояние до центра города: 5 км

Расположение

Оренбургская обл., Илекский р-н, Кардаиловский сельсовет [Показать карту](#)

Описание

Продаю пай земли или сдам в аренду. По всем вопросам обращаться в личку!

№ 3266872128 - 12 февраля в 22:45 - 475 просмотров (+8 сегодня)

Пожаловаться

Похожие объявления

Строительство домов и коттеджей

600 000 ₽

163 ₽ за сотку

8 987 116-05-89

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Андрей

Частное лицо

На Авито с августа 2014

Эковклад: -4,81 тонн CO₂



2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Сообщения

Объект-аналог №1



Все категории

Поиск по объявлениям

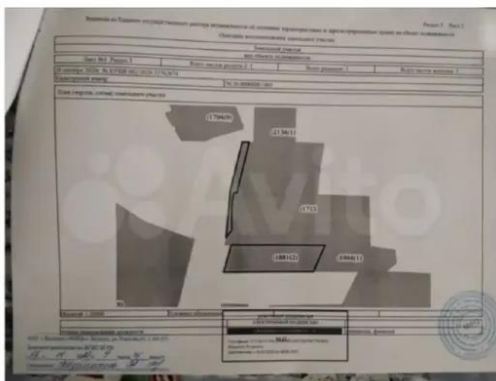
Найти

Оренбургская область

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

Участок 46,4 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку



800 000 ₽

172 ₽ за сотку

8 912 350-37-91

Vitalii

Частное лицо
На Авито с мая 2014



Подписаться на продавца

Сообщения

Объект-аналог №2



Об участке

Площадь: 4640 сот.

Расстояние до центра города: 18 км

Расположение

Оренбургская обл., Сорочинский г.о., с. Федоровка,
Административная ул.

[Показать карту](#)

Описание

Продам два пая общей площадью 46,4 га. Земля находится в 10 км. от трассы Оренбург-Самара и в 3 км. от села Федоровка Сорочинского района Оренбургской области.

Цена: 800000 восемьсот тыс. рубл. Где находится земля можно посмотреть по кадастровому номеру.

№ 2434272567 - 22 января в 17:37 - 324 просмотра (+9 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Похожие объявления

Строительство домов и коттеджей

800 000 ₽

172 ₽ за сотку

8 912 350-37-91

Vitalii

Частное лицо
На Авито с мая 2014



Подписаться на продавца

Сообщения

Объект-аналог №2



Avito

Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Оренбургская область

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

Участок 28,3 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнивать Добавить заметку



390 000 ₽

138 ₽ за сотку

8 958 492-69-20

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продвёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Алексей

Частное лицо
На Avito с ноября 2021



7 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Сообщения

Объект-аналог №3



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 сельхозназначения 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 3т.р. Собственник

№ 2381476455 - 26 января в 01:43 - 3342 просмотра (+2 сегодня)

Пожаловаться

Похожие объявления

Строительство домов и коттеджей

390 000 ₽

138 ₽ за сотку

8 958 492-69-20

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продвёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Алексей

Частное лицо
На Avito с ноября 2021



7 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Сообщения

Объект-аналог №3