



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 №1010231087

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок, кадастровый номер: 56:33:0907024:8,
общая площадь: 40 000 кв.м, категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения,
разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства,
адрес: Оренбургская обл., Тюльганский район, Репьевский с/с., участок расположен в юго-
западной части кадастрового квартала 56:33:0907024, 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">• 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.• Высшее техническое образование, окончил Челябинскую государственную агроинженерную академию, квалификация – инженер.• Высшее юридическое, окончил Южно-Уральский государственный |



| | |
|--|--|
| | <p>университет, квалификация – бакалавр.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Диплом о профессиональной переподготовке 743 1/2168174 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 | <p>◆ [</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <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;">Земельный участок</td> </tr> <tr> <td>общая площадь, кв.м</td> <td style="text-align: center;">40 000,0</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 юго-западной части кадастрового квартала 56:33:0907024</td> </tr> <tr> <td>кадастровый номер</td> <td style="text-align: center;">56:33:0907024:8</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 | Земельный участок | | общая площадь, кв.м | 40 000,0 | категория земель | Земли сельскохозяйственного назначения | разрешенное использование | Для сельскохозяйственного производства | адрес | Оренбургская обл., Тюльганский район, Репьевский с/с., участок расположен в юго-западной части кадастрового квартала 56:33:0907024 | кадастровый номер | 56:33:0907024:8 | дополнительные улучшения | Отсутствуют | коммуникации, подведенные к участку | Отсутствуют | Доля в праве | 1/2 |
|---|---|------------------------|--------------------|--------------------------|--|---------------------|----------|------------------|--|---------------------------|--|-------|--|-------------------|-----------------|--------------------------|-------------|-------------------------------------|-------------|--------------|-----|
| Наименование параметра | Значение параметра | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Земельный участок | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| общая площадь, кв.м | 40 000,0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| категория земель | Земли сельскохозяйственного назначения | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| разрешенное использование | Для сельскохозяйственного производства | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| адрес | Оренбургская обл., Тюльганский район, Репьевский с/с., участок расположен в юго-западной части кадастрового квартала 56:33:0907024 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| кадастровый номер | 56:33:0907024:8 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| дополнительные улучшения | Отсутствуют | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| коммуникации, подведенные к участку | Отсутствуют | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Доля в праве | 1/2 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Дата оценки | ◆ 10.10.2023г. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Результаты оценки, полученные при использовании: | <p>◆ – доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 107 000 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 | ♦ 107 000 руб. (сто семь тысяч) |
| Итоговая величина рыночной стоимости 1/2 доли объекта оценки на дату оценки | ♦ 54 000 руб. (пятьдесят четыре тысячи) |

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

107 000 руб. (сто семь тысяч)

Из них стоимость 1/2 доли

54 000 руб. (пятьдесят четыре тысячи)

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_235g_a_snt_dnp_2182180855 | https://www.avito.ru/sol-iletsk/zemelnye_uchastki/uchastok_115_ga_snt_dnp_291002_3608 | https://www.avito.ru/podgorodnyaya_pokrovka/zemelnye_uchastki/uchastok_358_ga_snt_dnp_3401491_434 |
| Цена продажи | руб. | | 750 000 | 3 000 000 | 1 000 000 |
| Размер участка | кв. м. | 40 000 | 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 ² | | 2,6 | 2,1 | 2,3 |
| Условия рынка (время предложения) | | Октябрь 2023г. | Актуально на дату оценки | Актуально на дату оценки | Актуально на дату оценки |
| Корректировка | % | | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная цена | руб./м ² | | 2,6 | 2,1 | 2,3 |
| Вид права | | Собственность | Собственность | Собственность | Собственность |
| Корректировка | % | | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная цена | руб./м ² | | 2,6 | 2,1 | 2,3 |
| Местоположение | | Оренбургская обл., Тюльганский район, Репьевский с/с., участок расположен в юго-западной части кадастрового квартала 56:33:0907024 | Оренбургская область, Новосергиевский р-н | Оренбургская область, Соль-Илецкий г.о. | Оренбургская область, Оренбургский р-н, с. Архангеловка, Центральная ул. |
| Корректировка | % | | 0 | 0 | 0 |



| Элемент сравнения | Ед. изм. | Оцениваемый участок | Объекты сравнения | | |
|-----------------------------------|---------------------|--|--|--|--|
| | | | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
| Скорректированная цена | руб./м ² | | 2,6 | 2,1 | 2,3 |
| Площадь участка | кв. м. | 40 000 | 235 000 | 1 150 000 | 358 000 |
| Корректировка | % | | 0,00 | 39,00 | 13,00 |
| Скорректированная цена | руб./м ² | | 2,6 | 2,9 | 2,5 |
| 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 цена | руб./м ² | | 2,6 | 2,9 | 2,5 |
| Физические характеристики | | Рельеф поверхности ровный | Рельеф поверхности ровный | Рельеф поверхности ровный | Рельеф поверхности ровный |
| Корректировка | % | | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная стоимость, руб. | руб./м ² | | 2,6 | 2,9 | 2,5 |
| Выводы: | | | | | |
| Стоимость объекта | руб./м ² | 2,68 | | | |
| Стоимость объекта | руб. | 107 000 | | | |
| Стоимость 1/2 доли объекта | руб. | 54 000 | | | |