



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.  
13.12.2023 г.

## Выписка из отчета №1312231247

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок: адрес: Российская Федерация, Смоленская обл., р-н Ярцевский, с/п Репинское, Крестьянское хозяйство "Репино", общая площадь: 21894000 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Сельскохозяйственное производство-для ведения крестьянского хозяйства, кадастровый номер: 67:25:0000000:127, доля в праве: 62000/21894000.

Дата оценки: 13.12.2023 г.

### Общая информация

Заказчик	♦ Черных Анастасия Владимировна
Правообладатель	♦ Авагян Татьяна Викторовна
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"><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>• 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.</li></ul>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Высшее техническое образование, окончил Челябинскую государственную агроинженерную академию, квалификация – инженер.</li> <li>• Высшее юридическое, окончил Южно-Уральский государственный университет, квалификация – бакалавр.</li> <li>• Диплом о профессиональной переподготовке 743100168174 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 СЭСИС № 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>	♦	<b>Наименование параметра</b>	<b>Значение параметра</b>
		<b>Земельный участок</b>	
		адрес	Российская Федерация, Смоленская обл., р-н Ярцевский, с/п Репинское, Крестьянское хозяйство "Репино"
		общая площадь	21894000 кв.м
		категория земель	земли сельскохозяйственного назначения
		разрешенное использование	Сельскохозяйственное производство-для ведения крестьянского хозяйства
		кадастровый номер	67:25:0000000:127
		доля в праве	62000/21894000
<b>Дата оценки</b>	♦	13.12.2023 г.	
<b>Результаты оценки, полученные при использовании:</b>	♦	– доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 8 319 720,00 руб. – затратного подхода: не применялся	
<b>Согласование результатов</b>	♦	Не требуется в связи с использованием только одного подхода к оценке	



Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки	♦ 8 319 720,00 руб. (восемь миллионов триста девятнадцать тысяч семьсот двадцать рублей ноль копеек)
Итоговая рыночная стоимость 62000/ 21894000 доли в праве на объект оценки	♦ 23 560,00руб. (двадцать три тысячи пятьсот шестьдесят рублей ноль копеек)

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 13.12.2023 г. составляет:

**8 319 720,00 руб.**  
*(восемь миллионов триста девятнадцать тысяч семьсот двадцать рублей ноль копеек),*

включая стоимость 62000/ 21894000 доли в праве на объект оценки:

**23 560,00руб.**  
*(двадцать три тысячи пятьсот шестьдесят рублей ноль копеек)*

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





## Приложение. Расчетная таблица.

Земельный участок				
Описание объекта оценки	Земельный участок: адрес: Российская Федерация, Смоленская обл., р-н Ярцевский, с/п Репинское, Крестьянское хозяйство "Репино", общая площадь: 21894000 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Сельскохозяйственное производство-для ведения крестьянского хозяйства, кадастровый номер: 67:25:0000000:127, доля в праве: 62000/21894000.			
Параметры и корректировки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Информация о предложениях объектов-аналогов				
Дата предложения	Дата оценки: 13.12.2023 г.	01.12.2023 г.	30.11.2023 г.	03.12.2023 г.
Ссылка на объявление:		<a href="https://www.avito.ru/duhovschina/zemelnye_uchastki/uchastok_994_ga_snt_dnp_3243144319">https://www.avito.ru/duhovschina/zemelnye_uchastki/uchastok_994_ga_snt_dnp_3243144319</a>	<a href="https://www.avito.ru/smolenskaya_oblast_safonovo/zemelnye_uchastki/uchastok_262_ga_snt_dnp_3242991831">https://www.avito.ru/smolenskaya_oblast_safonovo/zemelnye_uchastki/uchastok_262_ga_snt_dnp_3242991831</a>	<a href="https://www.avito.ru/yartsevo/zemelnye_uchastki/uchastok_173_ga_snt_dnp_3242956820">https://www.avito.ru/yartsevo/zemelnye_uchastki/uchastok_173_ga_snt_dnp_3242956820</a>
Цена предложения, руб.:		497 000,00	1 312 000,00	865 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
Параметр: адрес	Российская Федерация, Смоленская обл., р-н Ярцевский, с/п Репинское, Крестьянское хозяйство "Репино"	Смоленская область, Ярцевский р-н, Капыревщинское сельское поселение, урочище Демяшонки	Смоленская область, Ярцевский р-н, Капыревщинское сельское поселение, д. Мирополье, ул. Победы, 4	Смоленская область, Ярцевский р-н, Капыревщинское сельское поселение, д. Климово, Дачная ул., 17
Параметр: общая площадь, кв.м	21894000	994000	2620000	1730000
Параметр: категория земель	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения
Параметр: разрешенное использование	Сельскохозяйственное производство-для ведения крестьянского хозяйства	-	-	-
Параметр: доля в праве	62000/21894000			
Корректировки				
Корректировка на уторговывание, %:		24,10	24,10	24,10
Цена после уторговывания, руб.:		377 223,00	995 808,00	656 535,00
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	21894000	994000	2620000	1730000
Цена за удельную единицу, руб.:		0,38	0,38	0,38
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:				0,38
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:				8 319 720,00
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:				0,38