



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.  
03.09.2023г.

## Выписка из отчета №0309230122

об определении рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок: адрес: Брянская обл, р-н Унечский, в границах совхоза "Алёновский", общая площадь: 231250 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 32:27:0290102:77.

### Сведения об оценщике

ФИО	Шуховцев Кирилл Вячеславович
Номер контактного телефона	88005501092
Почтовый адрес	454014, г. Челябинск, ул. Ворошилова, дом 35, офис 3-1
Адрес электронной почты	expertall@mail.ru
Информация о членстве в СРО	Ассоциация «МСО»
Сведения о квалификационных аттестатах оценщика	По направлению "Оценка недвижимости", №034548-1 от 11.11.2022г. По направлению "Оценка движимого имущества", №034549-2 от 11.11.2022г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис №221900-035-000022 от 25.11.2022г., срок действия полиса: 01.12.2022 - 30.11.2023гг.

### Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Организационно-правовая форма	общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью "Центр Судебной Экспертизы"
ОГРН, дата присвоения ОГРН	1117447014354, 22.09.2011г.
Место нахождения	454048, Челябинская обл, Челябинск г, Яблочкина ул, дом № 3, помещение 1, кабинет 2
Сведения о страховании ответственности	Полис №221900-035-000017, выданный ПАО "САК "ЭНЕРГОГАРАНТ" 06.09.2022г., срок действия полиса: 29.09.2022 - 28.09.2023гг.

### Сведения о заказчике и правообладателе объекта оценки

Заказчик	Кудашева Елизавета Владимировна
Правообладатель	Дудко Алексей Владимирович

## Основные параметры объекта оценки

Наименование параметра	Значение параметра
<b>Земельный участок</b>	
адрес	Брянская обл, р-н Унечский, в границах совхоза "Алёновский"
общая площадь	231250 кв.м
категория земель	земли сельскохозяйственного назначения
разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства
кадастровый номер	32:27:0290102:77

### Особенности проведения осмотра

Осмотр не производился, фотоматериалы предоставлены заказчиком.

### Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

- доходным подходом, руб.: 0,00
- сравнительным подходом, руб.: 594 312,50 руб.
- затратным подходом, руб.: 0,00

### Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость, руб./кв.м: 2,57 руб.

Рыночная стоимость объекта оценки, руб.: **594 312,50 руб.**

Результатом оценки является величина рыночной стоимости объекта оценки, определенная по состоянию на 03.09.2023г. в размере:

**594 312,50 руб.** (пятьсот девяносто четыре тысячи триста двенадцать рублей пятьдесят копеек),

**включая стоимость 1/5 доли в праве на объект оценки:**

**118 862,50 руб.** (сто восемнадцать тысяч восемьсот шестьдесят два рубля пятьдесят копеек).

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович



Земельный участок				
<b>Описание объекта оценки</b>	Земельный участок: адрес: Брянская обл, р-н Унечский, в границах совхоза "Алёновский", общая площадь: 231250 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 32:27:0290102:77.			
<b>Параметры и корректировки</b>	<b>Объект оценки</b>	<b>Объект аналог №1</b>	<b>Объект аналог №2</b>	<b>Объект аналог №3</b>
Информация о предложениях объектов-аналогов				
<b>Дата предложения</b>	<b>Дата оценки:</b> 03.09.2023 г.	12.08.2023 г.	25.08.2023 г.	23.08.2023 г.
<b>Ссылка на объявление:</b>		<a href="https://www.avito.ru/vygonichi/zemelnye_uchastki/uchastok_236ga_snt_dnp_2961163616">https://www.avito.ru/vygonichi/zemelnye_uchastki/uchastok_236ga_snt_dnp_2961163616</a>	<a href="https://www.avito.ru/gordeevka/zemelnye_uchastki/uchastok_7ga_snt_dnp_2516722789">https://www.avito.ru/gordeevka/zemelnye_uchastki/uchastok_7ga_snt_dnp_2516722789</a>	<a href="https://www.avito.ru/stodolische/zemelnye_uchastki/uchastok_327ga_snt_dnp_3002326922">https://www.avito.ru/stodolische/zemelnye_uchastki/uchastok_327ga_snt_dnp_3002326922</a>
<b>Телефон продавца:</b>		89660430102	89066982967	89192208394
<b>Цена предложения, руб.:</b>		900 000,00	200 000,00	550 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
<b>Параметр: адрес</b>	Брянская обл, р-н Унечский, в границах совхоза "Алёновский"	Брянская область, Выгоничский р-н, Хмелевское сельское поселение	Брянская область, Гордеевский р-н, с. Гордеевка, ул. Кирова	Белгородская область, посёлок городского типа Красная Яруга, Центральная улица
<b>Параметр: общая площадь, кв.м</b>	231250	236000	70000	178800
<b>Параметр: категория земель</b>	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения
<b>Параметр: разрешенное использование</b>	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
Корректировки				
<b>Корректировка на уторговывание, %:</b>		21,00	21,00	21,00
<b>Цена после уторговывания, руб.:</b>		711 000,00	158 000,00	434 500,00
<b>Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м</b>	231250	236000	70000	178800
<b>Цена за удельную единицу, руб.:</b>		<b>3,01</b>	<b>2,26</b>	<b>2,43</b>
<b>Средняя стоимость удельной единицы, руб.:</b>				<b>2,57</b>
<b>Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:</b>				<b>594 312,50</b>
<b>Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:</b>				<b>2,57</b>



**Фото №1.** Общий вид

Лист 1

Планшет из Единого государственного реестра недвижимости в правах собственности на земельный участок на территории (окрестности) ЮУ (юго-восточной) территории

**Муниципальное образование "Халхингол" в Брасской области**

№ КУ ИИ 060/2023-1708/3794

26.07.2023

В соответствии с требованиями к раскрытию информации на рассмотрение 26.07.2023, сообщаем, что правообладателем земельного участка № 30-07-009/06/2013-195 (далее - "Земельный участок") является ООО "Халхингол" (ИНН: 30-07-009/06/2013-195), адрес: юго-восточная территория (окрестности) ЮУ (юго-восточной) территории (окрестности) ЮУ (юго-восточной) территории, Брасская область, р-н Урванский, д. Березина, пер. Славянский, д. № 1, кв. 2, в здании № 11, кв. 200 в кадастровом квартале № 30-07-009/06/2013-195, кадастровый номер: 30-07-009/06/2013-195

1	1.1	Имя объекта недвижимости	Земельный участок
		Кадастровый номер	30-07-009/06/2013-195
		Идентификационный номер объекта недвижимости	данные отсутствуют
		Имя правообладателя земельного участка (наименование)	ООО "Халхингол"
		Место нахождения	Брасская обл., р-н Урванский, д. Березина, пер. Славянский, д. № 1, кв. 2, в здании № 11, кв. 200
		Площадь	29,250 кв. м
		вид права, дата в праве	Объем данных отсутствует 1,5
		дата государственной регистрации	30.06.2013
		номер государственной регистрации	30-07-009/06/2013-195
		возможны государственной регистрации	Проходит общее оформление земельного участка в составе собственности на земельный участок в составе земель сельскохозяйственного назначения, кадастр № 30-07-009/06/2013-195
		дата государственной регистрации права	данные отсутствуют
		Оформление права собственности объекта недвижимости	данные отсутствуют
		1.3.1 вид	Архив
		номер государственной регистрации	30-07-009/06/2013-195



Выписка из ЕГРН

Лист 2

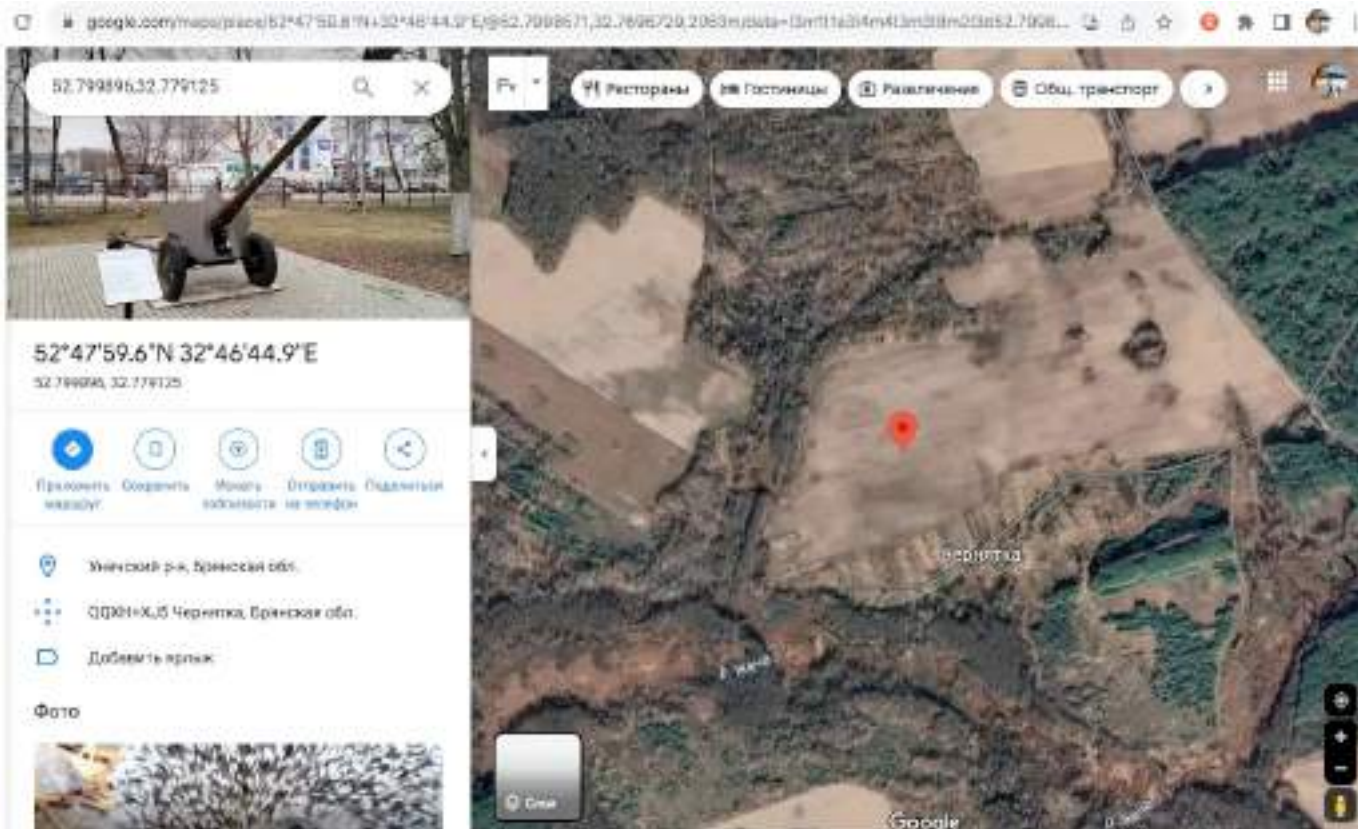
3	3.1	Имя объекта недвижимости	Полигон
		Кадастровый номер	30-07-009/06/2013-195
		Идентификационный номер объекта недвижимости	данные отсутствуют
		Имя правообладателя земельного участка (наименование)	ООО "Халхингол"
		Место нахождения	Брасская область, р-н Урванский, д. Березина, пер. Славянский, д. № 1, кв. 2
		Площадь	85,2
		вид права, дата в праве	Объем данных отсутствует 1,7
		дата государственной регистрации	16.01.2008
		номер государственной регистрации	30-07-009/06/2007-436
		возможны государственной регистрации	Решение Урванского районного суда Брасской области, дата 14.09.2007
		дата государственной регистрации права	данные отсутствуют
		Оформление права собственности объекта недвижимости	данные отсутствуют
		3.1.3 Вид права, вид права	Дорожная инфраструктура Республики Беларусь (дальнейшее) на основании документа "Договорность (договорность) преемственности" от имени администрации Муниципального образования "Халхингол"

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объект недвижимости, расположенные на территории Республики Беларусь. Информация о состоянии объектов, находящихся в форме, которые являются объектами недвижимости, содержащаяся в государственном кадастре недвижимости, предоставляется заявителю в соответствии с требованиями законодательства Республики Беларусь.

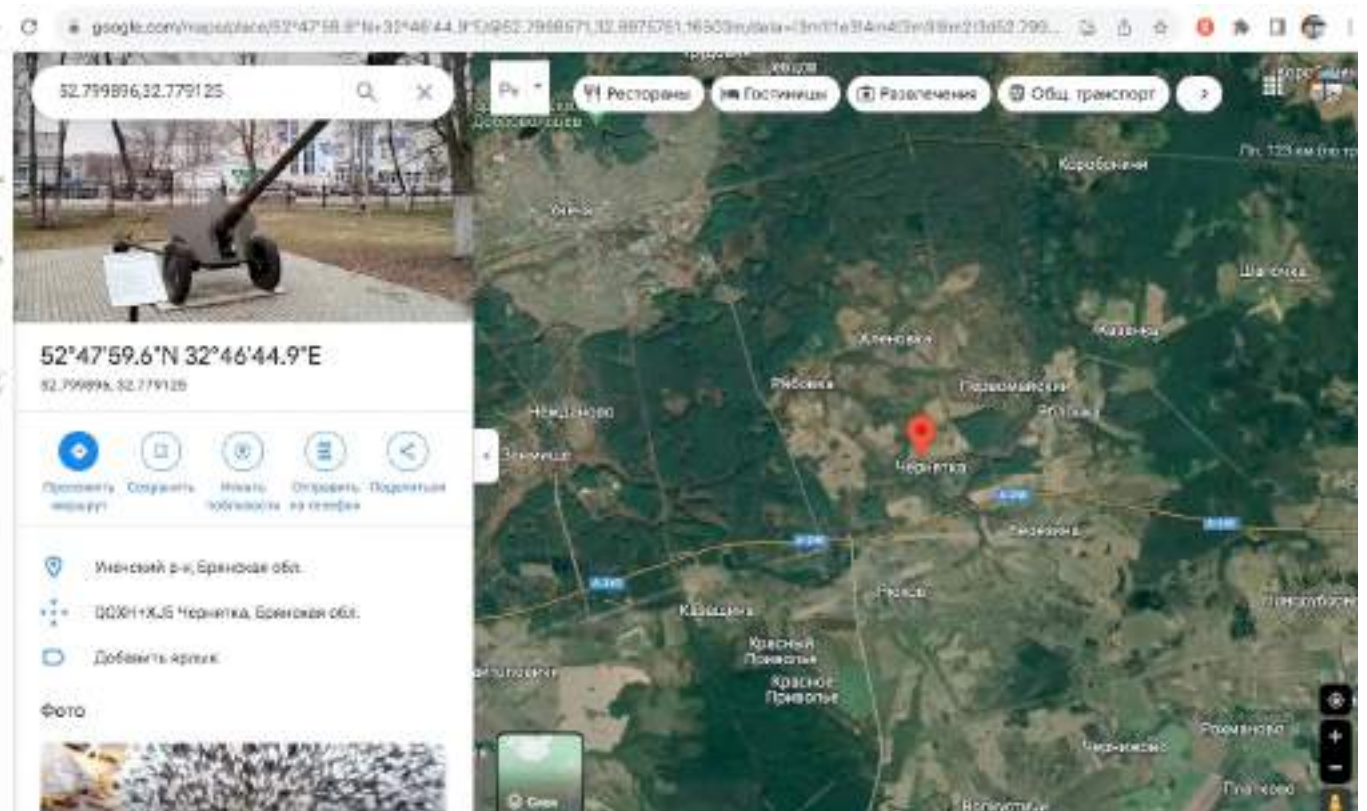


Выписка из ЕГРН

Выписка из отчета №0309230122. Приложения, содержащие использованную информацию.



Место расположения объекта оценки



Место расположения объекта оценки

**ПОЛИС N 221900-035-000017**  
**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 40702810938138000049 в Физлиал «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 третьи 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 221900-035-000017 от «06» сентября 2022 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

Настоящий Полис действует с «29» сентября 2022 г. по «28» сентября 2023 г.  
 Настоящий Полис страхования вступает в силу в 00 часов дня, следующего за днем поступления страховой премии в полном размере на расчетный счет Страховщика.

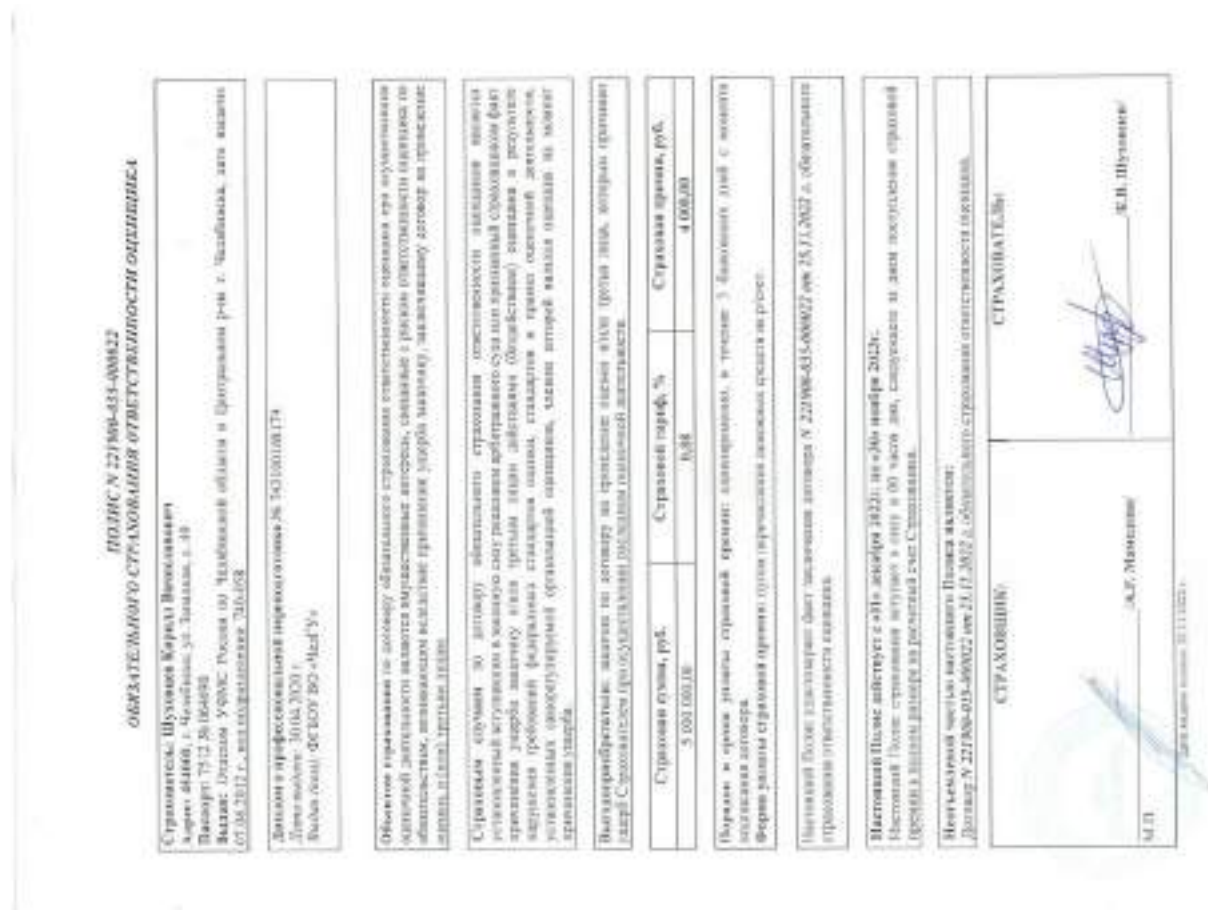
Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:  
 Договор N 221900-035-000017 от «06» сентября 2022 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

<b>СТРАХОВЩИК:</b>	<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>
 М.П. /Р.Р. Валеев/	 М.П. /А.В. Анашанко/

Дата выдачи полиса: «06» сентября 2022 г.



Диплом оценщика



Полис страхования ответственности оценщика





Свидетельство СРО оценщика



Квалификационный аттестат. Оценка недвижимости



Квалификационный аттестат. Оценка движимого имущества



Диплом эксперта-оценщика



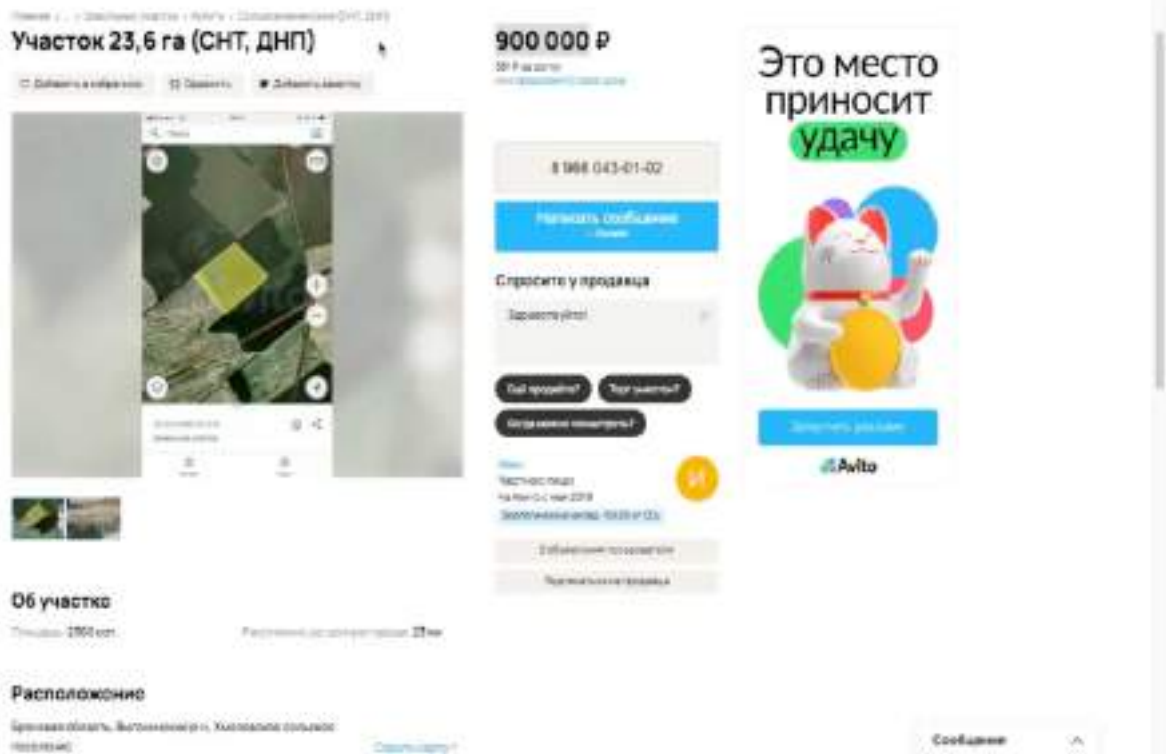
Диплом эксперта-техника



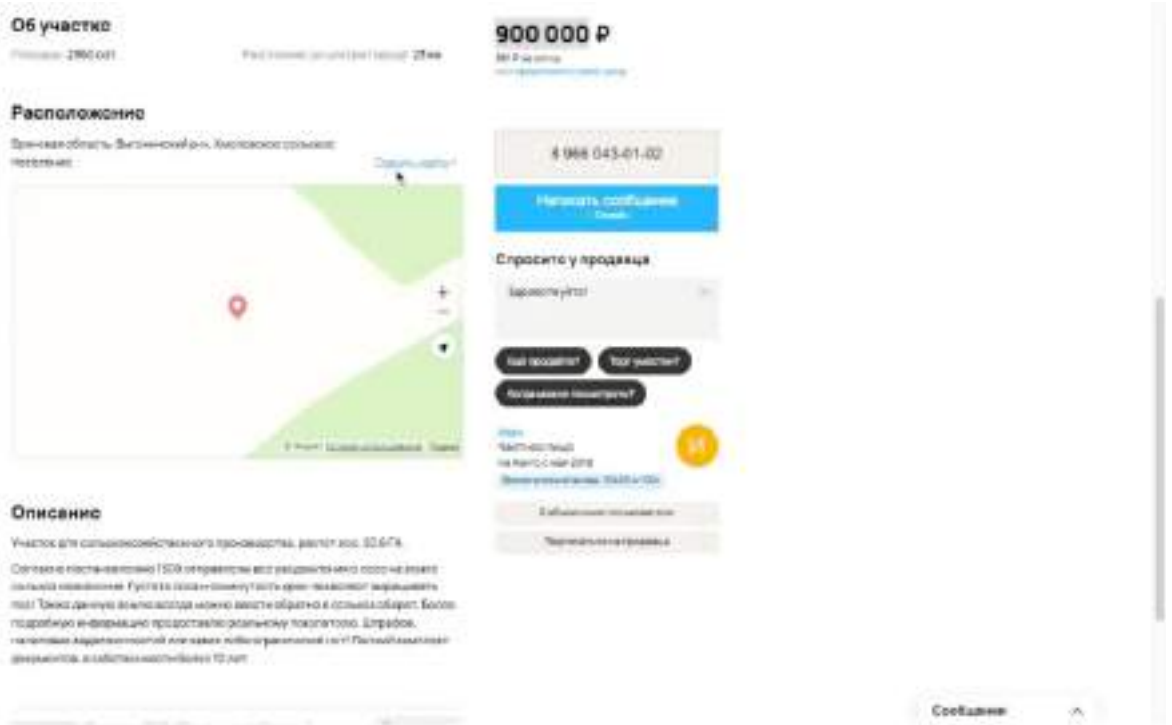
Сертификат соответствия судебного эксперта



Сертификат соответствия судебного эксперта



Объект-аналог №1



Объект-аналог №1

Участок 7 га (СНТ, ДНП)

200 000 Р

8 904 688-20-67

Позвоните продавцу

Спросите у продавца

Ваше имя:

Найти продавца Найти участок

Создайте объявление

СНТ «...»  
Участок 7 га  
на территории СНТ  
Дорожно-коммунальные услуги  
Земельный налог 1000 руб.

Получить консультацию  
Позвонить продавцу

Это место приносит удачу

Avito

Сообщение

Объект-аналог №2

Об участко

Площадь: 700 сот

Расположение

Виньковская область, Породовский р-н, с. Породово, ул. Киевская

200 000 Р

8 904 688-20-67

Позвоните продавцу

Спросите у продавца

Ваше имя:

Найти продавца Найти участок

Создайте объявление

СНТ «...»  
Участок 7 га  
на территории СНТ  
Дорожно-коммунальные услуги  
Земельный налог 1000 руб.

Получить консультацию  
Позвонить продавцу

Описание

Выделенный участок 7 га выделен владельцу в собственность, на участке находится озеро и через весь участок протекает небольшой ручей. Допустимо использовать как для выращивания пчел и для фермерства. Через участок протекает электричество, так и питьевая вода в 250 метрах. Продажи на словах возможны.

Сообщение

Объект-аналог №2

Участок 327 га (СНТ, ДНП)

9 810 000 Р

8 934 555-30-71

Позвоните продавцу

Спросите у продавца

Зарегистрируйтесь

Сайт продавца | Тел. продавца

Создайте объявление

Получите консультацию

Позвоните продавцу

Это место приносит удачу

Avito

Кредитная карта «Тинькофф Платинум»

С лимитом до 1 000 000 Р

Сообщение

Объект-аналог №3

Расположение

Восточная часть, поселок городского типа Красная Гора

Самый лучший участок

550 000 Р

8 919 220-85-84

Позвоните продавцу

Спросите у продавца

Зарегистрируйтесь

Сайт продавца | Тел. продавца

Создайте объявление

Получите консультацию

Позвоните продавцу

Описание

Продаю 2-хэтажный участок, который можно использовать для строительства (до 100 кв. м) по проекту или использовать для размещения объектов недвижимости (до 100 кв. м).

Площадь 11,8779 га (11879 кв. м) в СНТ, документы в порядке (сделка в продаже участка выдана). Продаю либо обан на строительство коттеджа, дачи, гаража.

8 10 040 000 до 7 870 руб/га  
8 10 040 000 до 7 870 руб/га

Сообщение

Объект-аналог №3