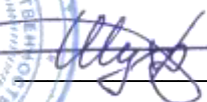




ООО «ЦЕНТР СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ»
454014, г. Челябинск, ул. Ворошилова, д. 35, оф. 3-1
8 (800) 550-10-92 | www.cse7.ru | e-mail: expertall@mail.ru
ОГРН 1117447014354 ИНН 7447197991 КПП 745101001
р/с 40702810938130000049 в Филиале «Екатеринбургский» АО
«АЛЬФАБАНК» г. Екатеринбург, БИК 046577964, к/с 30101810100000000964



Утверждаю, директор


Шуховцев К.В.
27.01.2024 г.

Выписка из отчета №2701242088

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок: адрес: Республика Крым, Джанкойский р-н, Завет-Ленинский с/с, общая площадь: 47606 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Сельскохозяйственное использование, кадастровый номер: 90:03:040901:751.
Дата оценки: 27.01.2024 г.

Общая информация

Заказчик	◆ Кайзер Оксана Викторовна
Правообладатель	◆ Смарчевский Леонид Владимирович
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	Республика Крым, Джанкойский р-н, Завет-Ленинский с/с
		общая площадь	47606 кв.м
		категория земель	земли сельскохозяйственного назначения
		разрешенное использование	Сельскохозяйственное использование
		кадастровый номер	90:03:040901:751
		вид права	собственность
Дата оценки	◆	27.01.2024 г.	
Результаты оценки, полученные при использовании:	◆	– доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 288 016,30 руб. – затратного подхода: не применялся	
Согласование результатов	◆	Не требуется в связи с использованием только одного подхода к оценке	
Итоговая величина	◆	288 016,30 руб. (двести восемьдесят восемь тысяч	



рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки	шестнадцать рублей тридцать копеек)
--------------------------------------------------------	-------------------------------------

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 27.01.2024 г. составляет:

288 016,30 руб.
(двести восемьдесят восемь тысяч шестнадцать рублей тридцать копеек)

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





Приложение. Расчетная таблица.

Земельный участок				
Описание объекта оценки	Земельный участок: адрес: Республика Крым, Джанкойский р-н, Завет-Ленинский с/с, общая площадь: 47606 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Сельскохозяйственное использование, кадастровый номер: 90:03:040901:751.			
Параметры и корректировки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Информация о предложениях объектов-аналогов				
Дата предложения	Дата оценки: 27.01.2024 г.	13.01.2024 г.	11.01.2024 г.	25.01.2024 г.
Ссылка на объявление:		https://www.avito.ru/dzhankoy/zemelnye_uchastki/uchastok_4_ga_snt_dnp_3531534410	https://www.avito.ru/krasnogvardeyskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_467_ga_snt_dnp_2709483788	https://www.avito.ru/krasnogvardeyskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_446_ga_snt_dnp_3167689473
Цена предложения, руб.:		350 000,00	250 000,00	400 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
Параметр: адрес	Республика Крым, Джанкойский р-н, Завет-Ленинский с/с	Республика Крым, Джанкойский р-н, Завет-Ленинское сельское поселение	Республика Крым, Первомайский р-н, Гвардейское сельское поселение, с. Гвардейское	Республика Крым, Красногвардейский р-н
Параметр: общая площадь, кв.м	47606	40000	46713	44601
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, %:		19,00	19,00	19,00
Цена после уторговывания, руб.:		283 500,00	202 500,00	324 000,00
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	47606	40000	46713	44601
Цена за удельную единицу, руб.:		7,09	4,33	7,26
Параметры, корректируемые по каждому объекту-аналогу в %				
Корректировка на местоположение		0,00	0,00	0,00



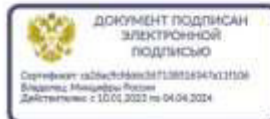
корректировка на общую площадь	-5,00	-1,00	-2,00
Корректировка на категорию земель	0,00	0,00	0,00
Параметр: вид права	собственность	собственность	собственность
корректировка на вид права	0,00	0,00	0,00
Итоговая корректировка в % на каждый аналог:	-5,00	-1,00	-2,00
Цена за удельную единицу после процентной корректировки, руб:	6,74	4,29	7,11
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:			6,05
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:			288 016,30



Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	90:03:040901:751

Сведения об основных характеристиках объекта

Номер кадастрового квартала	90:03:040901
Дата присвоения кадастрового номера	30.08.2016
Ранее присвоенный государственный учетный номер	Кадастровый номер 0121180800:09:001:0254 Джанкойский районный отдел земельных ресурсов 21.11.2007
Местоположение	Республика Крым, Джанкойский р-н, Завет-Ленинский с/с
Площадь, м²	47606, Декларированная площадь
Категория земель, к которой отнесен земельный участок	Земли сельскохозяйственного назначения
Кадастровая стоимость, руб	455589.42
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	Данные отсутствуют
Виды разрешенного использования	Сельскохозяйственное использование
Статус записи об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Кадастровые номера расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости	Данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере	Данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков	Данные отсутствуют
Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения	Данные отсутствуют
Особые отметки	Данные отсутствуют
Получатель выписки	Смарчевский Леонид Владимирович



Лист 1 из 3

Данные актуальны на 16.10.2023

Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	90:03:040901:751

Сведения о зарегистрированных правах

Сведения о правах	<p>Правообладатель (правообладатели): Смарчевский Леонид Владимирович, 20.07.1959, РОССИЯ, СНИЛС 183-371-840 82, Паспорт гражданина Российской Федерации 39 14 523516 выдан 13.07.2014 Федеральная миграционная служба</p> <p>Вид, номер и дата государственной регистрации права: Собственность, 90:03:040901:751-90/090/2018-1, 17.07.2018</p> <p>Документы-основания: Государственный акт о праве собственности на земельный участок 574803 21.11.2007</p> <p>Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права: Право на недвижимость действующее</p> <p>Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: Данные отсутствуют</p> <p>Заявленные в судебном порядке права требования: Данные отсутствуют</p> <p>Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: Данные отсутствуют</p> <p>Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: Данные отсутствуют</p>
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	<p>Вид: Аренда</p> <p>Дата государственной регистрации: 22.10.2019</p> <p>Номер государственной регистрации: 90:03:040901:751-90/090/2019-3</p> <p>Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 22.10.2019 по 31.12.2043 Данные отсутствуют</p> <p>Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общества с ограниченной ответственностью "Дружба Народов", ИНН 9105009536, ОГРН 1159102010528</p> <p>Основание государственной регистрации: Договор аренды земельного участка З-Л-34-07 выдан 26.09.2019</p> <p>Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для</p>



Лист 2 из 3

Данные актуальны на 16.10.2023



Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	90:03:040901:751
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	государственных и муниципальных нужд: Данные отсутствуют

Сведения из Росреестра, предоставленные из ЕГРН для формирования документа, заверены электронной подписью Росреестра. Сам документ заверен электронной подписью Минцифры. Персылайте документ только с файлом подписи Минцифры в формате sig. Иначе он потеряет юридическую силу.



Выписка ЕГРН на земельный участок



**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 30301810100000000964
 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 расчетный 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» сентябрь 2024 г.
 Настоящий Полис страхования вступает в силу с 00 часов дня, следующего за днем поступления страховой премии в полном размере на расчетный счет Страховщика.

Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:
 Договор N 231900-035-000020 от «12» сентября 2023 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

<p>СТРАХОВЩИК:</p>  <p>М.П. _____ /А.Р. Мамедова/</p>	<p>СТРАХОВАТЕЛЬ:</p>  <p>М.П. _____ /К.В. Шуховаев/</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Дата: 2023 г. 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 211906-035-000025
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

Страхователь: Шухомин Юрий Вячеславич
Адрес: 454006, г. Челябинск, ул. Заводная, д. 49
Телефон: 7312 36 064300
Выдано: Оренбург УИФРС Росстат по Челябинской области в Центральном р-не г. Челябинска, дата выдачи: 07.06.2023 г., код подразделения: 2401058

Договор в профессиональной перепечатке № 743100108174
Дата выдачи: 30.04.2020 г.
Выдан (подп.): ОУББОУ ВО «СберУ»

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются приобретенные погребки, связанные с риском ответственности оценщика по обязательству, возникающие вследствие причинения ущерба имуществу, документальному договору на проведение оценки, и (или) третьим лицам.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщика является умышленный поступок и/или иное решение арбитражного суда или правовой страховщиком факт причинения ущерба третьему лицу арбитражом (Бюро/экспертное) оценщика в результате нарушения требований федерального стандарта оценки стандартов в части оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.

Выплата(ы) производится: заново по договору на протяжении периода вклада третьи лица, которым причинен ущерб. Страхователь при осуществлении выплаты несет расходы оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	Страховый тариф, %	Страховая премия, руб.
5 000 000,00	0,08	4 000,00

Период и сроки уплаты страховой премии: ежеквартально, в течение 3 банковских дней с момента подписания договора.
Формы уплаты страховой премии: путем перечисления денежных средств на р/счет.

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора N 211906-035-000025 от 22.11.2023 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

Настоящий Полис действует с 01 декабря 2023г. по 30 ноября 2024г.
Настоящий Полис страхования действует в силу в 00 часов дня, следующего за днем наступления страховой премии в полном размере на расчетный счет Страховщика.

Настоящий чистый выданный Полис во вступил:
Договор N 211906-035-000025 от 22.11.2023 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
 М.П. ОУББОУ ВО «СберУ» А.Р. Мяслова	 И.В. Шухомин

Дата выдачи докум. 22 ноября 2023 г.

Полис страхования ответственности оценщика



Участок 4 га (СНТ, ДНП)

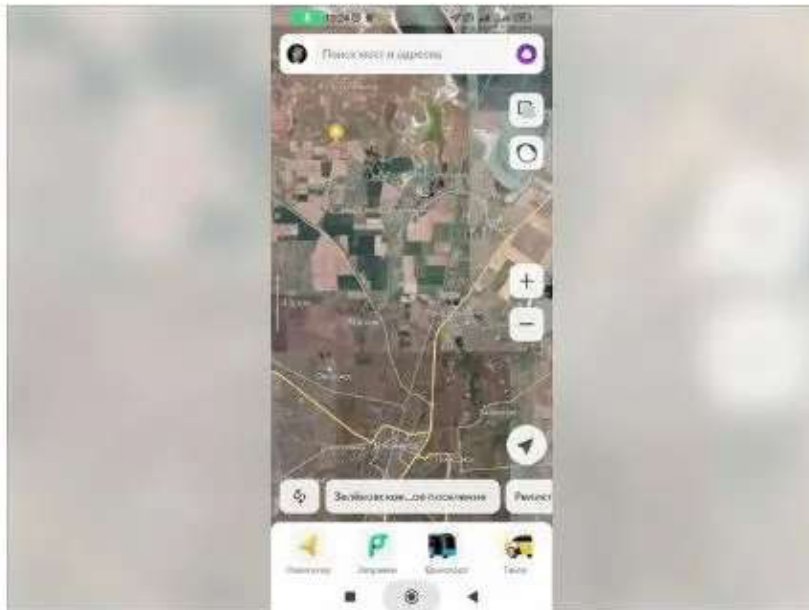
350 000 ₺

875 ₺ за сотку
или предложите свою цену

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



8 989 520-72-99

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуй!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 400 сот.

Расстояние до центра города: 19 км

Расположение

Республика Крым, Джанкойский р-н, Завет-Ленинское сельское поселение

[Показать карту](#)

Описание

Земля сельхоз назначения, срочно. Все необходимые документы имеются, торг уместен.

№ 3531534410 · 13 января в 19:07 · 98 просмотров (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Объект-аналог №1



Участок 4,67 га (СНТ, ДНП)

250 000 ₽

535 ₽ за сотку
или [предложите свою цену](#)

♥ Добавить в избранное

☰ Сравнить

📌 Добавить заметку



8 917 310-42-01

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➤

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь
Агентство

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 467 сот.

Расстояние до центра города: 27 км

Расположение

Республика Крым, Первомайский р-н, Гвардейское сельское поселение, с. Гвардейское

[Показать карту](#)

Описание

Продам земельный участок, сельхозназначения.

Кадастровый номер: 90:09:050601:426

№ 2709483788 · 11 января в 18:39 · 399 просмотров (+1 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Объект-аналог №2

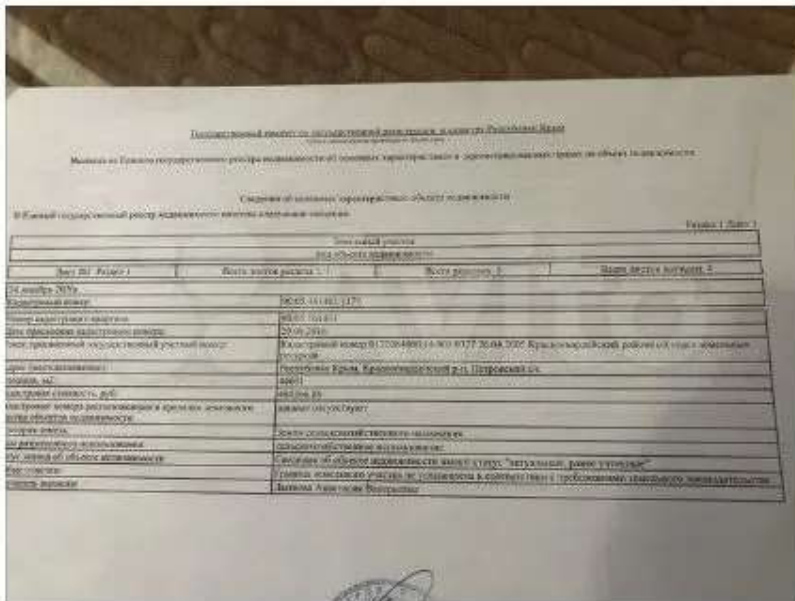


Участок 4,46 га (СНТ, ДНП)

400 000 Р

897 Р за сотку
или [предложите свою цену](#)

- Добавить в избранное
- Сравнить
- Добавить заметку



8 958 407-89-36

[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

- [Ещё продаёте?](#)
- [Торг уместен?](#)
- [Когда можно посмотреть?](#)

Пользователь
Частное лицо

[Подписаться на продавца](#)

Об участке

Площадь: 446 сот. Расстояние до центра города: 11 км

Расположение

Республика Крым, Красногвардейский р-н [Показать карту](#)

Описание

Продаётся земельный пай. Пай в аренде у ооо «Дружба Народов» до 2043 года. Ежегодно выплачивают 26000Р

№ 3167689473 · 25 января в 18:56 · 340 просмотров (+1 сегодня) [Пожаловаться](#)

Объект-аналог №3