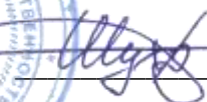




ООО «ЦЕНТР СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ»
454014, г. Челябинск, ул. Ворошилова, д. 35, оф. 3-1
8 (800) 550-10-92 | www.cse7.ru | e-mail: expertall@mail.ru
ОГРН 1117447014354 ИНН 7447197991 КПП 745101001
р/с 40702810938130000049 в Филиале «Екатеринбургский» АО
«АЛЬФАБАНК» г. Екатеринбург, БИК 046577964, к/с 30101810100000000964



Утверждаю, директор


Шуховцев К.В.
04.03.2024 г.

Выписка из отчета №0403240246

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок: адрес: Российская Федерация, Брянская обл, р-н Клинцовский, колхоз "Прогресс", общая площадь: 10440000 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 32:13:0000000:15, доля в праве: 1/371.

Дата оценки: 04.03.2024 г.

Общая информация

Заказчик	♦ Кудашева Елизавета Владимировна
Правообладатель	♦ Яценко Николай Михайлович
Особенности проведения осмотра	♦ Осмотр не производился, фотоматериалы предоставлены заказчиком.
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 государственную агроинженерную академию, квалификация – инженер.



	<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	Российская Федерация, Брянская обл, р-н Клинцовский, колхоз "Прогресс"
		общая площадь	10440000 кв.м
		категория земель	земли сельскохозяйственного назначения
		разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства
		кадастровый номер	32:13:0000000:15
		доля в праве	1/371
Дата оценки	♦	04.03.2024 г.	
Результаты оценки, полученные при использовании:	♦	– доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 49 276 800,00 руб. – затратного подхода: не применялся	
Согласование результатов	♦	Не требуется в связи с использованием только одного подхода к оценке	
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки	♦	49 276 800,00 руб. (сорок девять миллионов двести семьдесят шесть тысяч восемьсот рублей ноль копеек)	




Итоговая рыночная стоимость 1/ 371 доли в праве на объект оценки	♦ 132 821,56руб. (сто тридцать две тысячи восемьсот двадцать один рубль пятьдесят шесть копеек)
--	---

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 04.03.2024 г. составляет:

49 276 800,00 руб.
(сорок девять миллионов двести семьдесят шесть тысяч восемьсот рублей ноль копеек),

включая стоимость 1/ 371 доли в праве на объект оценки:

132 821,56руб.
(сто тридцать две тысячи восемьсот двадцать один рубль пятьдесят шесть копеек)

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





Приложение. Расчетная таблица.

Земельный участок				
Описание объекта оценки	Земельный участок: адрес: Российская Федерация, Брянская обл, р-н Клинцовский, колхоз "Прогресс", общая площадь: 10440000 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 32:13:0000000:15, доля в праве: 1/371.			
Параметры и корректировки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Информация о предложениях объектов-аналогов				
Дата предложения	Дата оценки: 04.03.2024 г.	21.01.2024 г.	24.01.2024 г.	06.02.2024 г.
Ссылка на объявление:		https://www.avito.ru/klintsy/zemelnye_uchastki/uchastok_60_ga_snt_dnp_3158212178	https://www.avito.ru/zaymische/zemelnye_uchastki/uchastok_52_ga_snt_dnp_2641412512	https://www.avito.ru/novozybkov/zemelnye_uchastki/uchastok_149_ga_snt_dnp_1767555288
Цена предложения, руб.:		4 000 000,00	300 000,00	7 500 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
Параметр: адрес	Российская Федерация, Брянская обл, р-н Клинцовский, колхоз "Прогресс"	Брянская обл., Клинцовский р-н, Лопатенское сельское поселение, с. Лопатни	Брянская обл., Клинцовский р-н, Великотопальское сельское поселение, с. Малая Топаль	Брянская обл., Новозыбковский р-н, пос. Опытная Станция, 6
Параметр: общая площадь, кв.м	10440000	600000	52000	1490000
Параметр: категория земель	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения
Параметр: разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
Параметр: доля в праве	1/371			
Корректировки				
Корректировка на уторговывание, %:		19,00	19,00	19,00
Цена после уторговывания, руб.:		3 240 000,00	243 000,00	6 075 000,00
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	10440000	600000	52000	1490000
Цена за удельную единицу, руб.:		5,40	4,67	4,08
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:				4,72
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:				49 276 800,00
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:				4,72



Фото №1. Земельный участок



Фото №2. Земельный участок



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имеющиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости

Финанс публично-правовой компании "Роскадастр" по Брянской области

полное наименование органа регистрации прав

31.07.2023г.

№ КУВИ-001/2023-173726136

На основании запроса от 31.07.2023, поступившего на рассмотрение 31.07.2023, сообщаем, что правообладателем Яценко Николай Михайлович; дата рождения: 14.02.1960; Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 15 04 № 389810 от 21.07.2005 выдан: Отделом внутренних дел города Клинды и Клиновского района Брянской области; СНИЛС: 033-642-215 21; адрес места жительства или места пребывания: 243115, Брянская область, р-н. Клиновский, с. Медведово, ул. Гористая, д. 10., в период с 31.07.2020 по 31.07.2023 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1	1.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	32:13:0000000:15
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Для сельскохозяйственного производства
		Местоположение:	Российская Федерация, Брянская обл, р-н Клиновский, колхоз "Прогресс"
		Площадь:	10440000
	1.2	вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность 1/371
		дата государственной регистрации:	15.12.2005
		номер государственной регистрации:	32-32-05/008/2005-4
		основание государственной регистрации:	<p>Протокол общего собрания участников долевой собственности колхоза "Прогресс", № 1, выдан 28.02.2005</p> <p>СВИДЕТЕЛЬСТВО НА ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЛЮ, № 419980, выдан 29.07.1994, КЛИНЦОВСКИМ РАЙОННЫМ КОМИТЕТОМ ПО ЗЕМЕЛЬНЫМ РЕСУРСАМ И ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВУ</p> <p>Постановление администрации Клиновского района Брянской области, № 20, выдан 27.01.1994</p>
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	1.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
	1.3.1	вид:	Аренда
		номер государственной регистрации:	32-32-05/008/2005-3

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	

Сертификат: 3048797483САЕИР1А37СРАДРТАВ
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 17.09.2022 по 10.08.2023



2	2.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	32:13:0200201:201
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Для ведения личного подсобного хозяйства
		Местоположение:	Брянская обл, р-н Клинцовский, с Медведово, ул Гористая, д 10
		Площадь:	3600
	2.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	26.05.2016
		номер государственной регистрации:	32-32/008-32/020/025/2016-309/1
		основание государственной регистрации:	Свидетельство на право собственности на землю, выдан 17.09.1992, Медведовский сельский Совет народных депутатов
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	2.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
3		Получатель выписки	Яценко Николай Михайлович

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации. Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации



Специалист адресно-справочной работы

К.А. Фролова

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 30418702403CAE1897A347C4D8FA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023		



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 30301810109000000964
 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 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 в 00 часов дня, следующего за днем поступления страховой премии в полном размере на расчетный счет Страховщика.

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

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
 М.П. _____ /А.Р. Мамедова/	 М.П. _____ /К.В. Шуховаев/

Дата: 29.09.2023 г. номер: «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 Вячеславович
Адрес: 454006, г. Челябинск, ул. Заводная, д. 49
Телефон: 7312 38 06400
Выдан: Оренбург УИФРС. Рослав по Челябинской области в Центральном р-не г. Челябинска, дата выдачи: 07.06.2023 г. код подразделения: 2401058

Лицом в профессиональной деятельности № 743100108174
Дата выдачи: 30.04.2020 г.
Выдан (лицо): ООО «СБЭЭГУ»

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются приобретенные по договору, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие заключения договора купли-продажи, докупительному 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 организацией факт причинения ущерба третьему лицу третьим лицом (бездействие) оценщика в результате нарушения требований федерального стандарта оценки стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент проведения оценки.

Выплатой/выплатами: выплаты по договору на протяжении срока действия договора, которыми признаны убытки. Страхователь при осуществлении выплаты 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.
Форма уплаты страховой премии: путем перечисления денежных средств на р/счет.

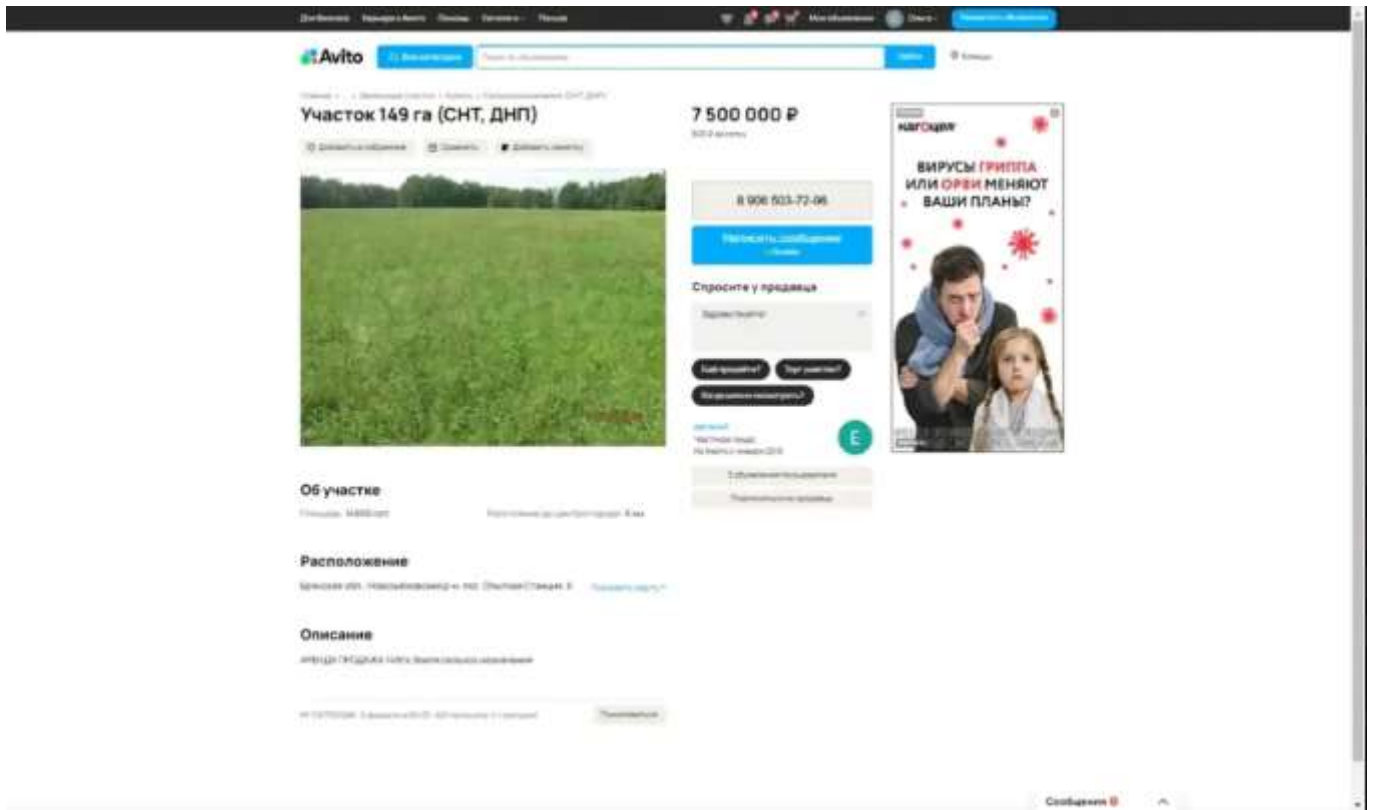
Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора N 211906-035-000025 от 22.11.2023 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

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

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

СТРАХОВАТЕЛЬ:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
М.П. / А.Р. Мясков	И.В. Шухомин
Дата выдачи документа: 22 ноября 2023 г.	

Полис страхования ответственности оценщика



Объект-аналог №3