



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.
02.11.2023 г.

Выписка из отчета №0211230151

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок: адрес: Белгородская область, р-н Белгородский, с/с "Строитель-87" МПМК-1 АО "Красный Октябрь", уч-к № 4, общая площадь: 600 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения гражданами садоводства и огородничества, кадастровый номер: 31:15:0307001:7.

Дата оценки: 02.11.2023 г.

Общая информация

Заказчик	♦ Королева Евгения Леонидовна
Правообладатель	♦ Оркина Жанна Олеговна
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.• 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 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

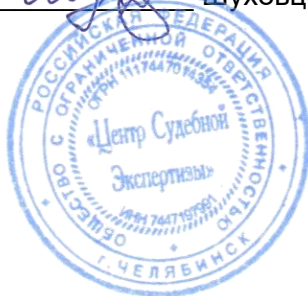
Объект оценки	◆	Наименование параметра	Значение параметра
		Земельный участок	
		адрес	Белгородская область, р-н Белгородский, с/с "Строитель-87" МПМК-1 АО "Красный Октябрь", уч-к № 4
		общая площадь	600 кв.м
		категория земель	земли сельскохозяйственного назначения
		разрешенное использование	для ведения гражданами садоводства и огородничества
		кадастровый номер	31:15:0307001:7
Дата оценки	◆	02.11.2023 г.	
Результаты оценки, полученные при использовании:	◆	– доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 203 778,00 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	◆	203 778,00 руб. (двести три тысячи семьсот семьдесят восемь рублей ноль копеек)	



Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 02.11.2023 г. составляет:

203 778,00 руб.
(двести три тысячи семьсот семьдесят восемь рублей ноль копеек)

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





Приложение. Расчетная таблица.

Земельный участок					
Описание объекта оценки	Земельный участок: адрес: Белгородская область, р-н Белгородский, с/с "Строитель-87" МПМК-1 АО "Красный Октябрь", уч-к № 4, общая площадь: 600 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения гражданами садоводства и огородничества, кадастровый номер: 31:15:0307001:7.				
Параметры и корректировки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Информация о предложениях объектов-аналогов					
Дата предложения	Дата оценки: 02.11.2023 г.	02.11.2023 г.	02.11.2023 г.	02.11.2023 г.	02.11.2023 г.
Ссылка на объявление:		https://www.avito.ru/belgorodskaya_oblast_severnyy/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot._snt_dnp_335577	https://www.avito.ru/belgorodskaya_oblast_severnyy/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._snt_dnp_29191	https://www.avito.ru/belgorodskaya_oblast_severnyy/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._snt_dnp_214553	https://www.avito.ru/belgorodskaya_oblast_severnyy/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._snt_dnp_30348
Цена предложения, руб.:		300 000,00	400 000,00	250 000,00	650 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки					
Параметр: адрес	Белгородская область, р-н Белгородский, с/с "Строитель-87" МПМК-1 АО "Красный Октябрь", уч-к № 4	Белгородская область, Яковлевский г.о., садоводческое некоммерческое товарищество Ветеран, 160	Белгородская область, Яковлевский г.о., с. Шопино	Белгородская область, Яковлевский г.о., СНТ Нива	Белгородская область, Белгородский р-н, городское поселение Северный, рабочий пос. Северный, Дальняя ул.
Параметр: общая площадь, кв.м	600	800	1000	600	1500
Параметр: категория земель	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения
Параметр: разрешенное использование	для ведения гражданами садоводства и огородничества	для ведения гражданами садоводства и огородничества	для ведения гражданами садоводства и огородничества	для ведения гражданами садоводства и огородничества	для ведения гражданами садоводства и огородничества
Корректировки					
Корректировка на уторговывание, %:		16,40	16,40	16,40	16,40
Цена после уторговывания, руб.:		250 800,00	334 400,00	209 000,00	543 400,00
Удельные единицы по	600	800	1000	600	1500



параметру общая площадь, кв.м					
Цена за удельную единицу, руб.:	313,50	334,40	348,33	362,27	
	Средняя стоимость удельной единицы, руб.:				339,63
	Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:				203 778,00
	Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:				203 778,00