



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.  
10.10.2023 г.

## Выписка из отчета № 1010231105

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок: общая площадь: 491 кв.м,  
адрес: Белгородская обл., р-н Белгородский, СТ "Алмаз", уч. 22, категория земель:  
земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование:  
для коллективного садоводства, кадастровый номер: 31:15:1506005:21.  
Дата оценки: 10.10.2023 г.

### Общая информация

Заказчик	♦ Шелестов Дмитрий Юрьевич
Правообладатель	♦ Авершин Сергей Валерьевич
Особенности проведения осмотра	♦ Осмотр не производился, фотоматериалы предоставлены заказчиком.
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 №221900-035-000017 сроком действия с 29.09.2022 по 28.09.2023 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>• Высшее техническое образование, окончил Челябинскую государственную агроинженерную академию, квалификация – инженер.</li><li>• Высшее юридическое, окончил Южно-Уральский государственный университет, квалификация – бакалавр.</li></ul>



	<ul style="list-style-type: none"><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 СЭИС № 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	Белгородская обл., р-н Белгородский, СТ "Алмаз", уч. 22
		общая площадь	491 кв.м
		категория земель	земли сельскохозяйственного назначения
		разрешенное использование	для коллективного садоводства
		кадастровый номер	31:15:1506005:21
<b>Дата оценки</b>	◆ 10.10.2023 г.		
<b>Результаты оценки, полученные при использовании:</b>	◆ – доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 69 574,70 руб. – затратного подхода: не применялся		
<b>Согласование результатов</b>	◆ Не требуется в связи с использованием только одного подхода к оценке		
<b>Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки</b>	◆ <b>69 574,70 руб. (шестьдесят девять тысяч пятьсот семьдесят четыре рубля семьдесят копеек)</b>		



Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 10.10.2023 г. составляет:

**69 574,70 руб.**

**(шестьдесят девять тысяч пятьсот семьдесят четыре рубля семьдесят копеек).**

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





## Приложение. Расчетная таблица.

Земельный участок				
Описание объекта оценки	Земельный участок: адрес: Белгородская обл., р-н Белгородский, СТ "Алмаз", уч. 22, общая площадь: 491 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для коллективного садоводства, кадастровый номер: 31:15:1506005:21.			
Параметры и корректировки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Информация о предложениях объектов-аналогов				
Дата предложения	Дата оценки: 10.10.2023 г.	10.10.2023 г.	10.10.2023 г.	10.10.2023 г.
Ссылка на объявление:		<a href="https://www.avito.ru/belgorod/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._snt_dnp_2349999362">https://www.avito.ru/belgorod/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._snt_dnp_2349999362</a>	<a href="https://belgorod.cian.ru/sale/suburban/231229825/">https://belgorod.cian.ru/sale/suburban/231229825/</a>	<a href="https://www.avito.ru/belgorod/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot._snt_dnp_1878690311">https://www.avito.ru/belgorod/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot._snt_dnp_1878690311</a>
Цена предложения, руб.:		85 000,00	70 000,00	100 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
Параметр: адрес	Белгородская обл., р-н Белгородский, СТ "Алмаз", уч. 22	Белгородская обл., Белгородский р-н, пос. Комсомольский, СНТ "Дубравушка", Центральная ул.	Белгородская обл., Белгородский р-н, Комсомольский пос	Белгородская обл., Белгородский р-н, пос. Комсомольский, в р-не урочища "Водяное", СТ "Березка-Белгородагропромснаб", уч.11
Параметр: общая площадь, кв.м	491	600	400	473
Параметр: категория земель	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения
Параметр: разрешенное использование	для коллективного садоводства	для коллективного садоводства	для коллективного садоводства	для коллективного садоводства
Корректировки				
Корректировка на уторговывание, %:		19,50	19,50	19,50
Цена после уторговывания, руб.:		68 425,00	56 350,00	80 500,00
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	491	600	400	473
Цена за удельную единицу, руб.:		114,04	140,88	170,19
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:				141,70
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:				69 574,70
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:				69 574,70