



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"><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 №231900-035-000020 сроком действия с 29.09.2023 по 28.09.2024 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</li></ul>



	<p>университет, квалификация – бакалавр.</p> <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

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					
<b>Описание объекта оценки</b>	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.				
<b>Параметры и корректировки</b>	<b>Объект оценки</b>	<b>Объект аналог №1</b>	<b>Объект аналог №2</b>	<b>Объект аналог №3</b>	<b>Объект аналог №4</b>
Информация о предложениях объектов-аналогов					
<b>Дата предложения</b>	Дата оценки: 02.11.2023 г.	02.11.2023 г.	02.11.2023 г.	02.11.2023 г.	02.11.2023 г.
<b>Ссылка на объявление:</b>		<a href="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_8_sot._snt_dnp_335577</a>	<a href="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_10_sot._snt_dnp_29191</a>	<a href="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_6_sot._snt_dnp_214553</a>	<a href="https://www.avito.ru/belgorodskaya_oblast_severnyy/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._snt_dnp_30348">https://www.avito.ru/belgorodskaya_oblast_severnyy/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._snt_dnp_30348</a>
<b>Цена предложения, руб.:</b>		300 000,00	400 000,00	250 000,00	650 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки					
<b>Параметр: адрес</b>	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.
<b>Параметр: общая площадь, кв.м</b>	600	800	1000	600	1500
<b>Параметр: категория земель</b>	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения
<b>Параметр: разрешенное использование</b>	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					
<b>Корректировка на уторговывание, %:</b>		16,40	16,40	16,40	16,40
<b>Цена после уторговывания, руб.:</b>		250 800,00	334 400,00	209 000,00	543 400,00
<b>Удельные единицы по</b>	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