



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.  
31.07.2023г.

## Выписка из отчета №3107232484

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок: адрес: Белгородская обл., р-н Ровеньский, с. Харьковское, ул. Ямчинская, 5, общая площадь: 4900 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства, кадастровый номер: 31:24:0205003:38, доля в праве: 1/3.

### Сведения об оценщике

ФИО	Шуховцев Кирилл Вячеславович
Номер контактного телефона	88005501092
Почтовый адрес	454014, г. Челябинск, ул. Ворошилова, дом 35, офис 3-1
Адрес электронной почты	expertall@mail.ru
Информация о членстве в СРО	Ассоциация «МСО»
Сведения о квалификационных аттестатах оценщика	По направлению "Оценка недвижимости", №034548-1 от 11.11.2022г. По направлению "Оценка движимого имущества", №034549-2 от 11.11.2022г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис №221900-035-000022 от 25.11.2022г., срок действия полиса: 01.12.2022 - 30.11.2023гг.

### Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Организационно-правовая форма	общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью "Центр Судебной Экспертизы"
ОГРН, дата присвоения ОГРН	1117447014354, 22.09.2011г.
Место нахождения	454048, Челябинская обл, Челябинск г, Яблочкина ул, дом № 3, помещение 1, кабинет 2
Сведения о страховании ответственности	Полис №221900-035-000017, выданный ПАО "САК "ЭНЕРГОГАРАНТ" 06.09.2022г., срок действия полиса: 29.09.2022 - 28.09.2023гг.

### Сведения о заказчике и правообладателе объекта оценки

Заказчик	Шелестов Дмитрий Юрьевич
Правообладатель	Нагаев Иван Сергеевич

## Основные параметры объекта оценки

Наименование параметра	Значение параметра
<b>Земельный участок</b>	
адрес	Белгородская обл., р-н Ровеньский, с. Харьковское, ул. Ямчинская, 5
общая площадь	4900 кв.м
категория земель	земли населенных пунктов
разрешенное использование	Для ведения личного подсобного хозяйства
кадастровый номер	31:24:0205003:38
доля в праве	1/3
дополнительные улучшения	Нет данных

### Особенности проведения осмотра

Осмотр не производился, фотоматериалы предоставлены заказчиком.

### Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

- доходным подходом, руб.: 0,00
- сравнительным подходом, руб.: 279 839,00 руб.
- затратным подходом, руб.: 0,00

### Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость, руб./кв.м: 57,11 руб.  
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.: **279 839,00 руб.**

Результатом оценки является величина рыночной стоимости объекта оценки, определенная по состоянию на 31.07.2023г. в размере:

**279 839,00 руб.** (двести семьдесят девять тысяч восемьсот тридцать девять рублей ноль копеек).

**Включая стоимость 1/3 доли в праве на объект оценки:**

**93 279,67 руб.** (девяносто три тысячи двести семьдесят девять рублей шестьдесят семь копеек).

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович



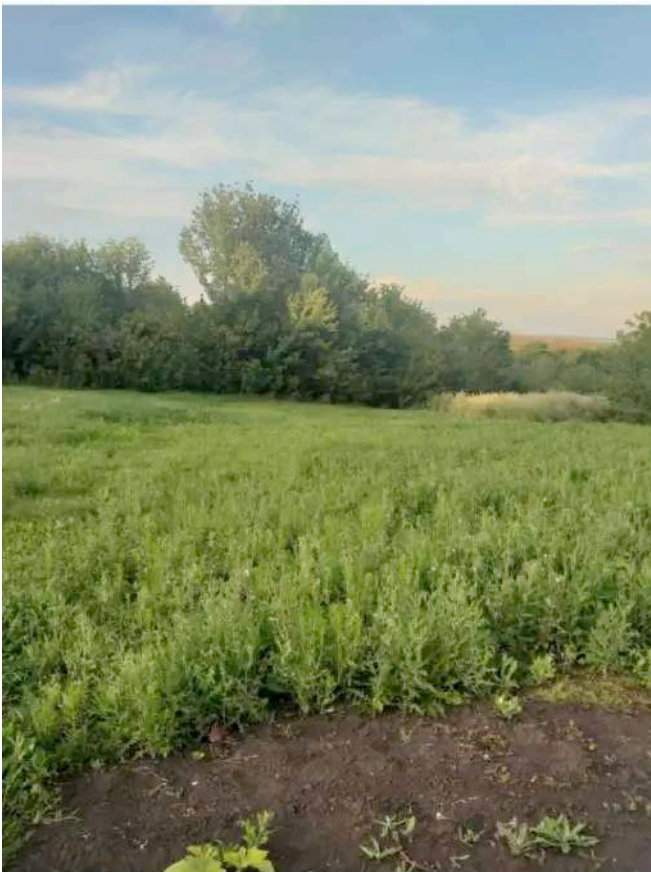
Земельный участок				
Описание объекта оценки	Земельный участок: адрес: Белгородская обл., р-н Ровеньский, с. Харьковское, ул. Ямчинская, 5, общая площадь: 4900 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства, кадастровый номер: 31:24:0205003:38, доля в праве: 1/3.			
Параметры и корректировки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Информация о предложениях объектов-аналогов				
Дата предложения	Дата оценки: 31.07.2023 г.	22.07.2023 г.	25.03.2023 г.	02.07.2023 г.
Ссылка на объявление:		<a href="https://www.avito.ru/rovenki/zemelnye_uchastki/uchastok_40sot_izhs_2288949514">https://www.avito.ru/rovenki/zemelnye_uchastki/uchastok_40sot_izhs_2288949514</a>	<a href="https://dom.mirkvartir.ru/226567683/">https://dom.mirkvartir.ru/226567683/</a>	<a href="https://www.avito.ru/urazovo/zemelnye_uchastki/uchastok_40sot_izhs_2168300719">https://www.avito.ru/urazovo/zemelnye_uchastki/uchastok_40sot_izhs_2168300719</a>
Телефон продавца:		89803705159	89155214780	89636142214
Цена предложения, руб.:		300 000,00	250 000,00	250 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
Параметр: адрес	Белгородская обл., р-н Ровеньский, с. Харьковское, ул. Ямчинская, 5	Белгородская область, Ровеньский р-н, с. Айдар	Белгородская область, Ровеньский р-н, п. Ровеньки, Партизанская ул.	Белгородская область, Валуйский г.о., с. Соболевка
Параметр: общая площадь, кв.м	4900	4000	4000	4000
Параметр: категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Параметр: разрешенное использование	Для ведения личного подсобного хозяйства	ижс	ижс	ижс
Параметр: доля в праве	1/3	100	100	100
Корректировки				
Корректировка на уторговывание, %:		11,00	11,00	11,00
Цена после уторговывания, руб.:		267 000,00	222 500,00	222 500,00
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	4900	4000	4000	4000
Цена за удельную единицу, руб.:		66,75	55,63	55,63
Параметры, корректируемые по каждому объекту-аналогу в %				
Параметр: дополнительные	Нет данных	Фундамент	Нет данных	Нет данных

улучшения				
Корректировка на наличие улучшений		-10,00	0,00	0,00
Итоговая корректировка в % на каждый аналог:		<b>-10,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Цена за удельную единицу после процентной корректировки, руб:		<b>60,08</b>	<b>55,63</b>	<b>55,63</b>
<b>Средняя стоимость удельной единицы, руб.:</b>				<b>57,11</b>
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:				<b>279 839,00</b>
<b>Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:</b>				<b>57,11</b>

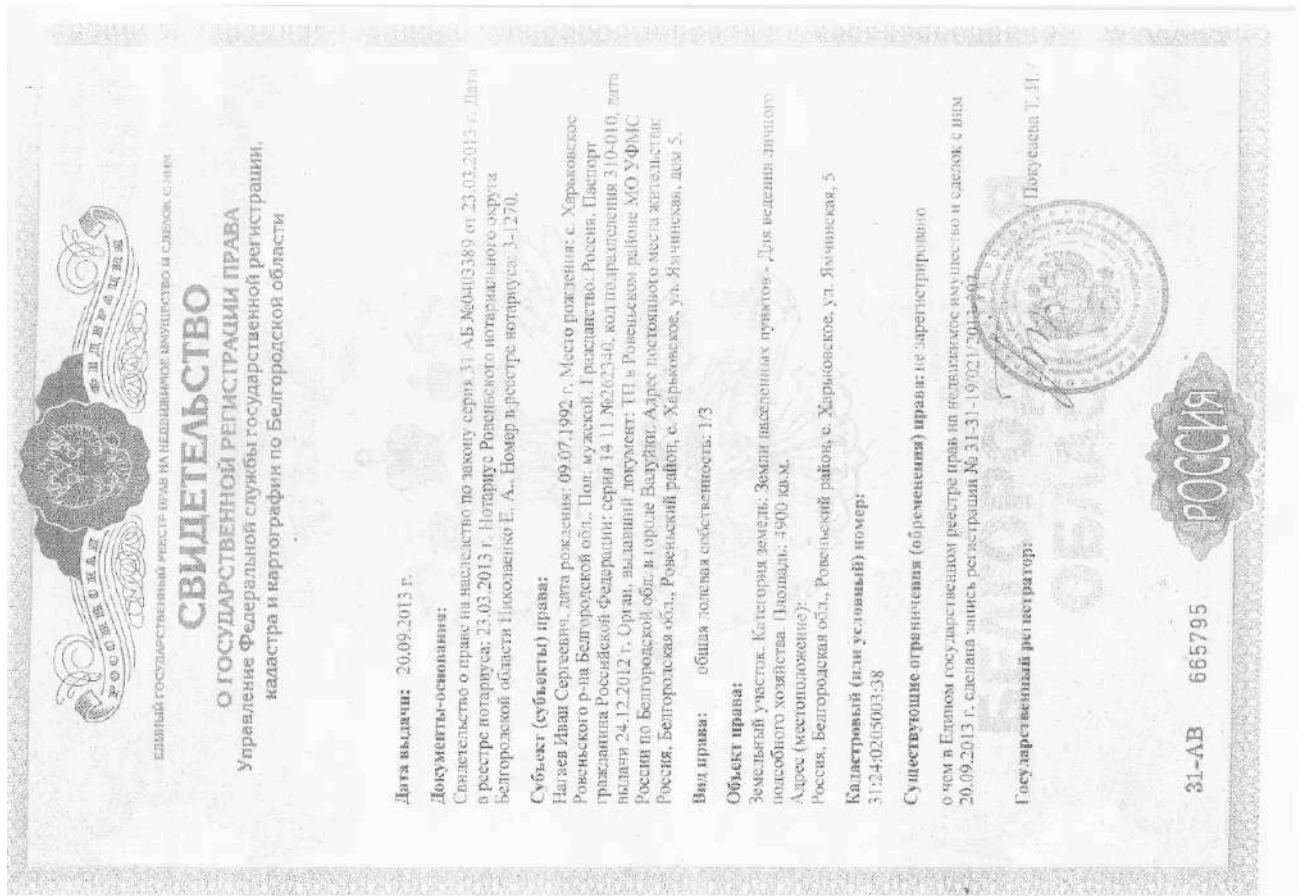


**Фото №1.** Общий вид

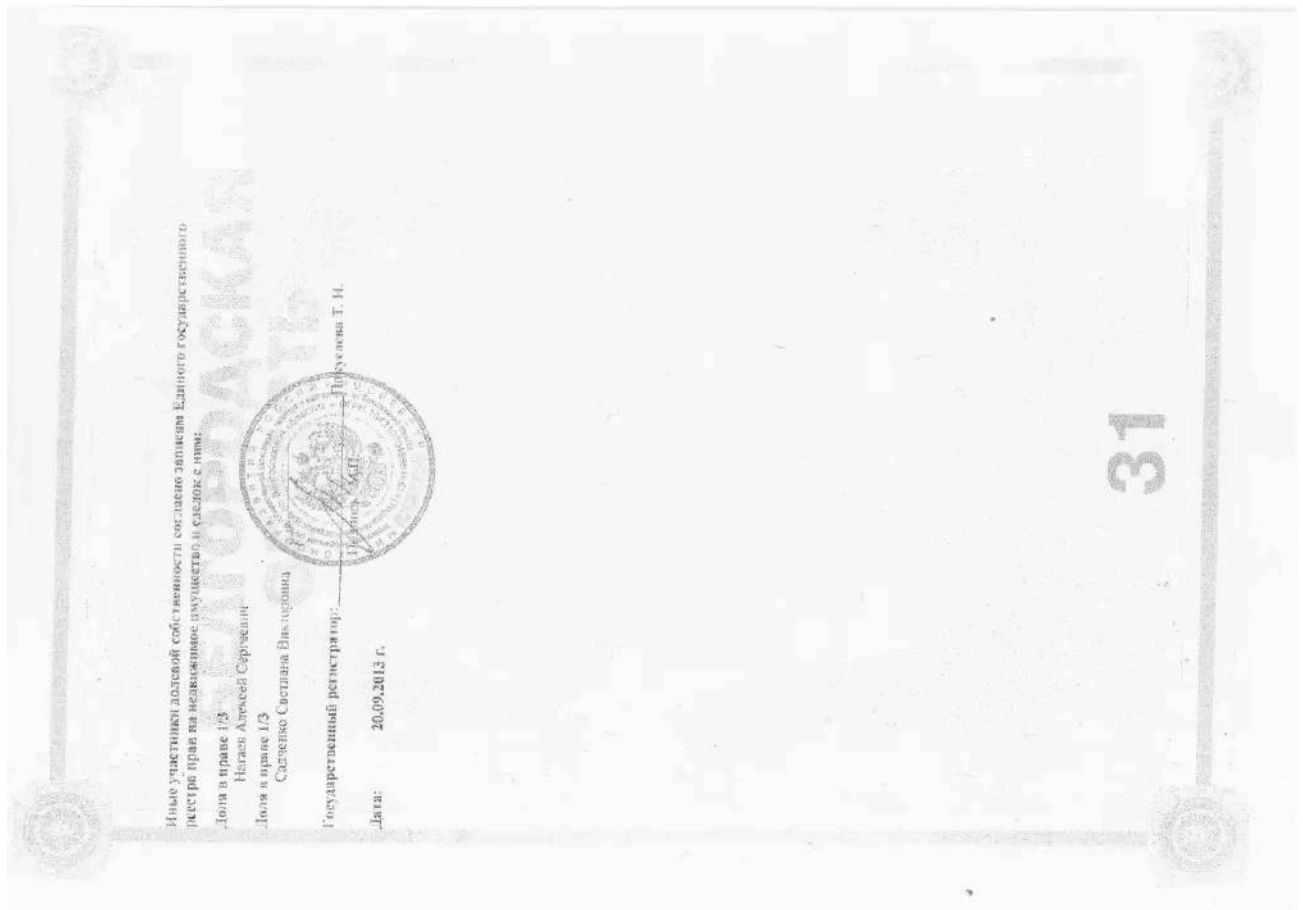
**Фото №2.** Общий вид



**Фото №3.** Общий вид



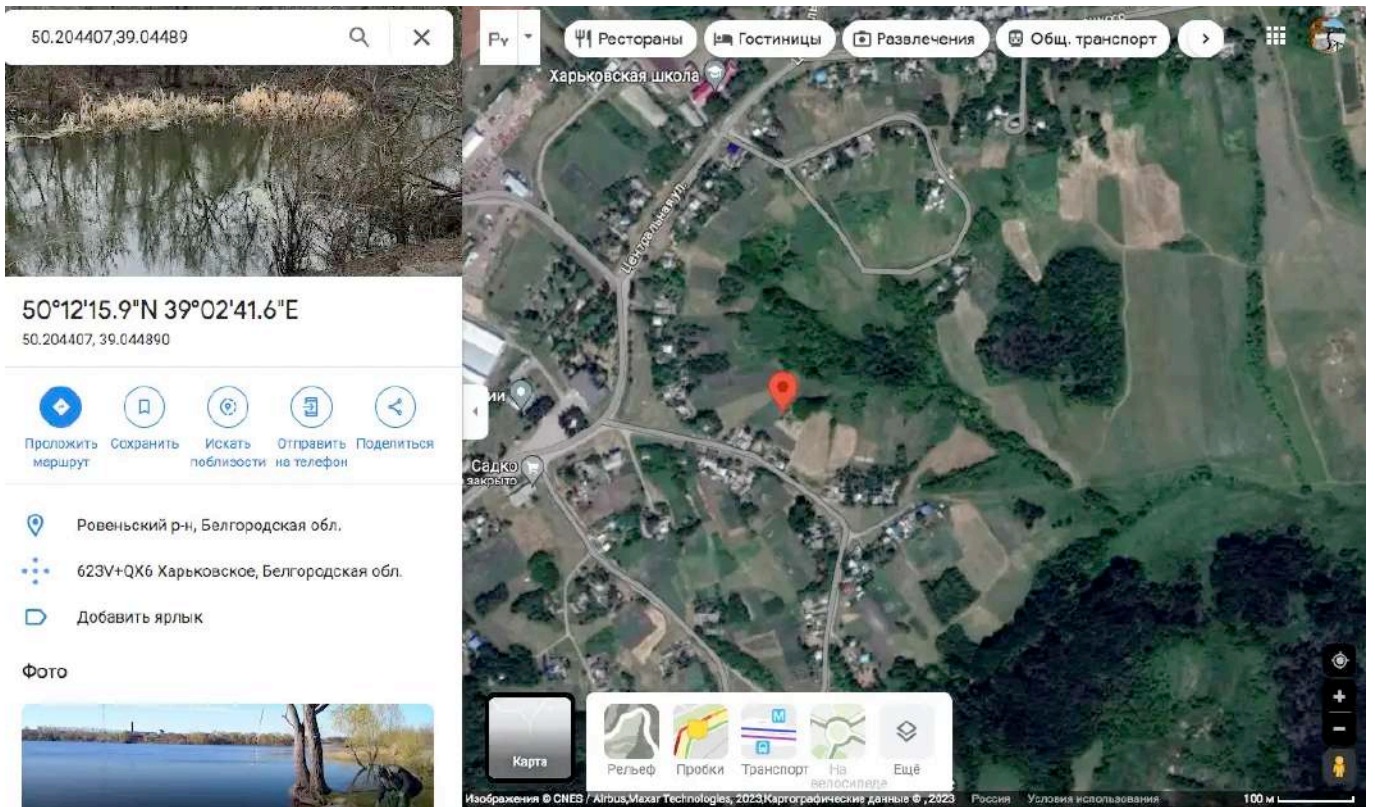
Свидетельство о государственной регистрации права



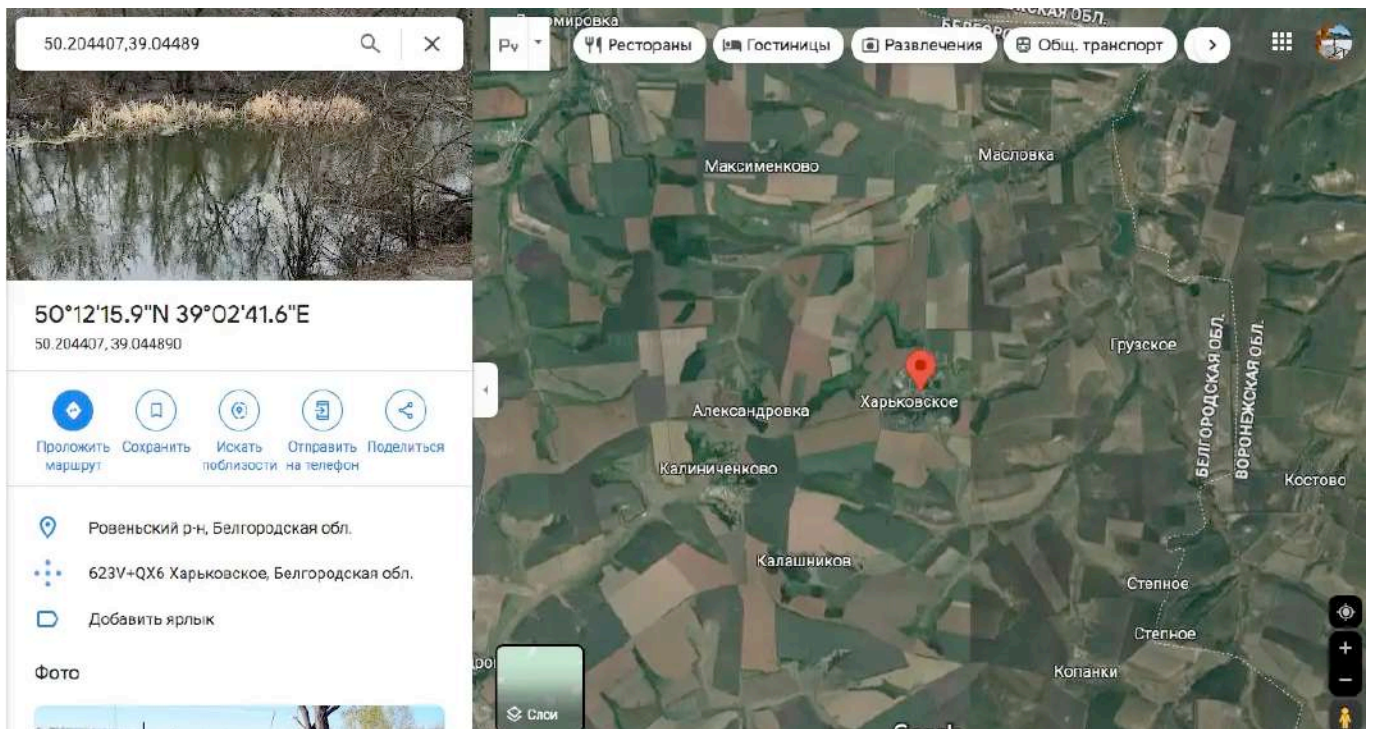
Свидетельство о государственной регистрации права



Выписка из отчета №3107232484. Приложения, содержащие использованную информацию.



Место расположения объекта оценки



Место расположения объекта оценки



**ПОЛИС № 221900-035-000017**  
**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 Филiaal «Екатеринбургский» АО «Альфа-банк»  
 к/счет 30101810100000000964  
 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 № 221900-035-000017 от «06» сентября 2022 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

Настоящий Полис действует с «29» сентября 2022 г. по «28» сентября 2023 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 № 221900-035-000017 от «06» сентября 2022 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

<b>СТРАХОВЩИК:</b>	<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>
 М.П. /Р.Р. Валеев/	 М.П. /А.В. Анашаненко/

Дата выдачи полиса: «06» сентября 2022 г.





Диплом оценщика

**ПОЛИС N 221900-035-000022**  
**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

Страхователь: Шуховцев Кирилл Вячеславович  
Адрес: 454000, г. Челябинск, ул. Западная, д. 49  
Паспорт: 7512 № 064690  
Выдан: Отделом УФМС России по Челябинской области в Центральном р-не г. Челябинска, дата выдачи: 07.06.2012 г., код подразделения: 740-058

Диплом о профессиональной переподготовке № 743100168174  
Дата выдачи: 30.04.2020 г.  
Выдан (кем): ФГБОУ ВО «ЧелГУ»

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщиков является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба заказчику и/или третьим лицам действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

Выгодоприобретатели: заказчик по договору на проведение оценки и/или третья лица, которым причинен ущерб. Страхователем при осуществлении последних оценочной деятельности.

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

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 221900-035-000022 от 25.11.2022 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

Настоящий Полис действует с «01» декабря 2022г. по «30» ноября 2023г.  
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 221900-035-000022 от 25.11.2022 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

СТРАХОВЩИК: \_\_\_\_\_ /А.Р. Мамелова/ М.П.

СТРАХОВАТЕЛЬ: \_\_\_\_\_ /К.В. Шуховцев/ М.П.

Дата выдачи полиса: 25.11.2022 г.

Полис страхования ответственности оценщика



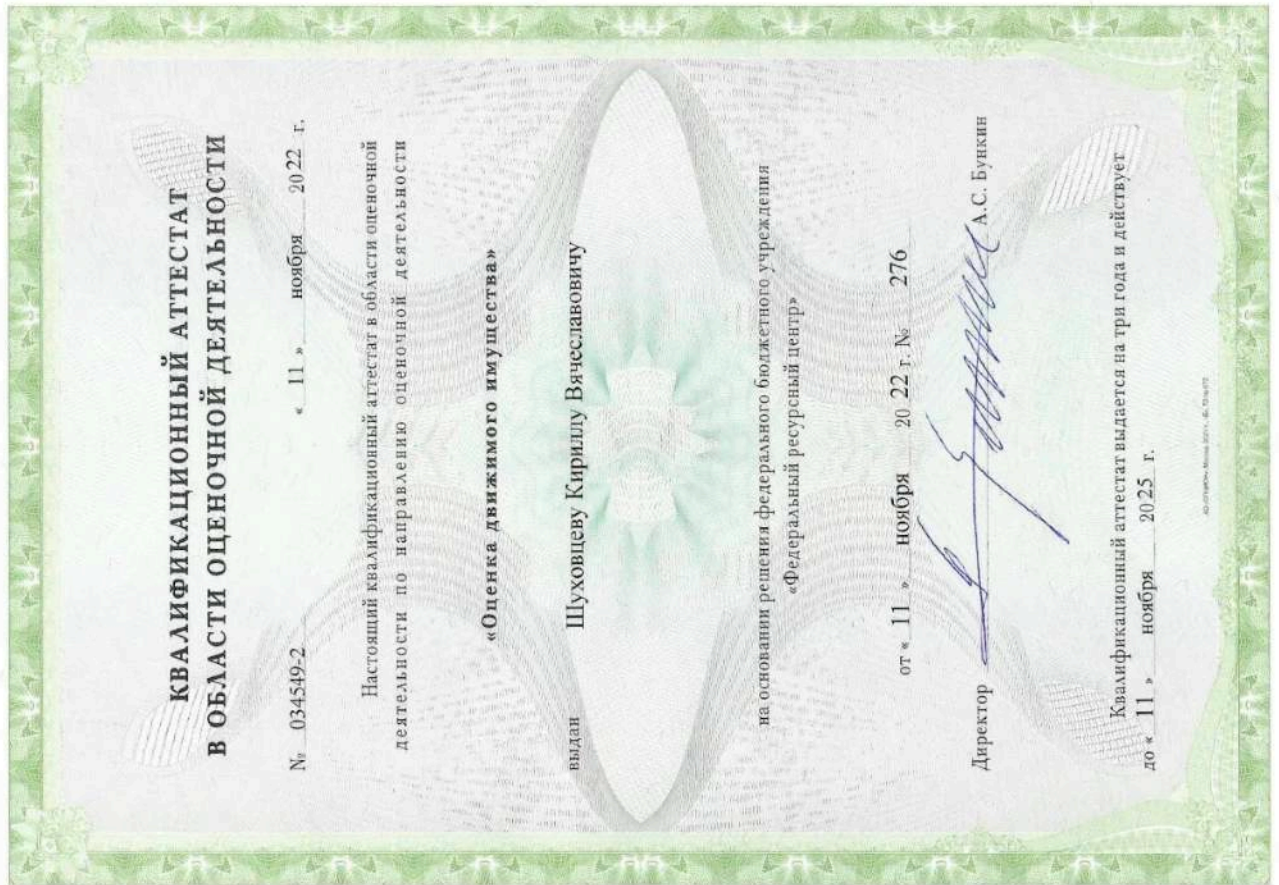


Свидетельство СРО оценщика



Квалификационный аттестат. Оценка недвижимости





Квалификационный аттестат. Оценка движимого имущества



Диплом эксперта-оценщика





Диплом эксперта-техника



Сертификат соответствия судебного эксперта





Сертификат соответствия судебного эксперта

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселеный (ИЖС)

### Участок 40 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное
  Сравнить
  Добавить заметку



Об участке

Площадь: 40 сот.      Расстояние до центра города: 14 км

Расположение

Белгородская область, Ровенский р-н, с. Айдар [Скрыть карту](#)



**300 000 ₽**  
7 500 ₽ за сотку  
[или предложите свою цену](#)

8 980 370-51-59

[Написать сообщение](#)  
Специал. время: час

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Коммуналка  
 Частное лицо  
 На Авито с октября 2018  
 Завершено 51 объявление  
 Документы проверены  
 Экологический вклад -394 кг CO<sub>2</sub>

ТИНЬКОФФ

Получите больше показов объявления с Tinkoff ID



ТИНЬКОФФ

Кредитная карта «Тинькофф Платинум»

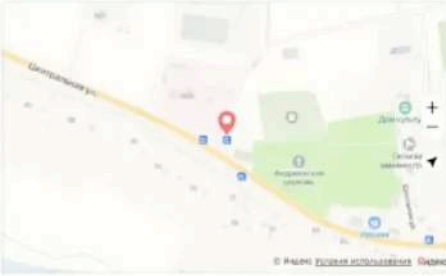
С лимитом до 1 000 000 ₽



Объект-аналог №1

Расположение

Белгородская область, Ровенский р-н, с. Айдар [Скрыть карту](#)




Описание

Участок с фундаментом 8\*10. В самом центре населенного пункта, рядом магазин, аптека, школа, остановка транспорта, хороший подъезд. Экологически чистый район, близости никакой промышленной зоны. Земельный участок 30 сот. ЧЕРНОЗЕМ, есть несколько плодовых деревьев. 1 СКВАЖИНА с очень хорошей водой. 150м коммуникации Светлз. Огорожен забором. Реальному покупателю-торг. Звоните! Вся дополнительная информация по телефону.

№: 3288940514 - 22 июля в 18:06 - 396 просмотров (+0 человек) [Пожаловаться](#)

Похожие объявления



**300 000 ₽**  
7 500 ₽ за сотку  
[или предложите свою цену](#)

8 980 370-51-59

[Написать сообщение](#)  
Специал. время: час

Спросите у продавца


Здравствуйте!

Коммуналка  
 Частное лицо  
 На Авито с октября 2018  
 Завершено 51 объявление  
 Документы проверены  
 Экологический вклад -394 кг CO<sub>2</sub>

ТИНЬКОФФ

Кредитная карта «Тинькофф Платинум»

С лимитом до 1 000 000 ₽



Объект-аналог №1




**МИРКВАРТИР** ПРОДАЖА АРЕНДА НОВОСТРОЙКИ ИПОТЕКА ЦЕНЫ ЖУРНАЛ МЕРОПРИЯТИЯ РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ ВХОД ИЗБРАННОЕ

Белгородская область · Ровенский р-н · Ровенки · Партизанская ул.

### Участок земли, 40 соток

создано 10.07.19 в 00:00, обновлено 25.03.23 в 18:05 · 1

№ 129-487-889



250 000 ₽ 6 250 ₽/сот.

СБЕР БАНК

**Ипотечные программы**

- Ипотека по двум документам от 5.3%
- Строительству дома от 10.9%
- Ипотека на загородную недвижимость и землю от 11.2%

Пользователь

**пользователь**

Частное лицо  
820547 объявлений

+7 915 521-46-60

40 соток  
ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА


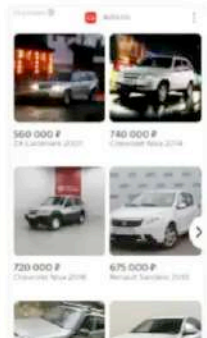
250 000 ₽  
СТОИМОСТЬ

Белгородская область, Ровенский р-н, в. Ровенки, Партизанская ул.  
продан участок в собственности, под строительство жилого дома

Связаться с продавцом

пользователь  
Частное лицо  
820547 объявлений

**Позвонить**

Объект-аналог №2

Главная · Недвижимость · Земельные участки · Купить · Повольный (ИЖС)

### Участок 40 сот. (ИЖС)


Добавить в избранное · Сравнить · Добавить заметку

**Об участке**

Площадь: 40 сот. · Расстояние до центра города: 3 км

**Расположение**

Белгородская область, Валуйский г.о., с. Соболевка [Скрыть карту](#)



250 000 ₽  
6 250 ₽ за сотку  
или предложите свою цену

8 963 614-22-14

**Написать сообщение**

**Спросите у продавца**


Здравствуйте!

Ещё продать? · Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь  
Частное лицо  
Экологический рейтинг: 18 из 50

Подпишитесь на продавца



**Описание**

Земельный участок в центре села. Рядом асфальтовая дорога, медпункт, магазин, детский садик, река. 40 соток. Участок под застройку.

Объект-аналог №3