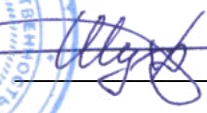




ООО «ЦЕНТР СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ»
454014, г. Челябинск, ул. Ворошилова, д. 35, оф. 3-1
8 (800) 550-10-92 | www.cse7.ru | e-mail: expertall@mail.ru
ОГРН 1117447014354 ИНН 7447197991 КПП 745101001
р/с 40702810938130000049 в Филиале «Екатеринбургский» АО
«АЛЬФАБАНК» г. Екатеринбург, БИК 046577964, к/с 30101810100000000964



Утверждаю, директор


Шуховцев К.В.
29.02.2024 г.

Выписка из отчета №2902243432

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок: адрес: обл. Белгородская, р-н Волоконовский, с/о Староивановский, с. Староивановка, общая площадь: 2000 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства, кадастровый номер: 31:20:0208006:75.

Дата оценки: 29.02.2024 г.

Общая информация

Заказчик	◆ Шелестов Дмитрий Юрьевич
Правообладатель	◆ Благодаренко Юрий Петрович
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



	<p>государственную агроинженерную академию, квалификация – инженер.</p> <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	обл. Белгородская, р-н Волоконовский, с/о Староивановский, с. Староивановка
		общая площадь	2000 кв.м
		категория земель	земли населенных пунктов
		разрешенное использование	Для ведения личного подсобного хозяйства
		кадастровый номер	31:20:0208006:75
Дата оценки	◆	29.02.2024 г.	
Результаты оценки, полученные при использовании:	◆	– доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 157 380,00 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	◆	157 380,00 руб. (сто пятьдесят семь тысяч триста восемьдесят рублей ноль копеек)	



дату оценки	
-------------	--

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 29.02.2024 г. составляет:

157 380,00 руб.

(сто пятьдесят семь тысяч триста восемьдесят рублей ноль копеек)

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





Приложение. Расчетная таблица.

Земельный участок				
Описание объекта оценки	Земельный участок: адрес: обл. Белгородская, р-н Волоконовский, с/о Староивановский, с. Староивановка, общая площадь: 2000 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства, кадастровый номер: 31:20:0208006:75.			
Параметры и корректировки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Информация о предложениях объектов-аналогов				
Дата предложения	Дата оценки: 29.02.2024 г.	28.02.2024 г.	26.12.2023 г.	04.02.2024 г.
Ссылка на объявление:		https://olan.ru/r-n-volokonovskiy/s-staroivanovka/sale-land-lot/agricultural/105930395-25-0-sot-150000-rub	https://belgorod.cian.ru/sale/suburban/284912404/	https://belgorod.domclick.ru/card/sale__lot__1549441094
Телефон продавца:		89155713448	8915 571-34-50	89036422154
Цена предложения, руб.:		200 000,00	120 000,00	110 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
Параметр: адрес	обл. Белгородская, р-н Волоконовский, с/о Староивановский, с. Староивановка	обл. Белгородская, р-н Волоконовский, с/о Староивановский, с. Староивановка	Белгородская область, Волоконовский район, Грушевское с/пос, Осколище село	Белгородская область, рабочий посёлок Волоконовка, улица 60 лет Октября
Параметр: общая площадь, кв.м	2000	2500	1500	1000
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
Корректировки				
Корректировка на уторговывание, %:		10,00	10,00	10,00
Цена после уторговывания, руб.:		180 000,00	108 000,00	99 000,00
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	2000	2500	1500	1000
Цена за удельную единицу, руб.:		72,00	72,00	99,00



Параметры, корректируемые по каждому объекту-аналогу в %			
корректировка на общую площадь	0,00	0,00	-7,00
Итоговая корректировка в % на каждый аналог:	0,00	0,00	-7,00
Цена за удельную единицу после процентной корректировки, руб:	72,00	72,00	92,07
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:			78,69
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:			157 380,00
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:			78,69



Выписка из отчета. Фототаблица.



Фото №1. Общий вид

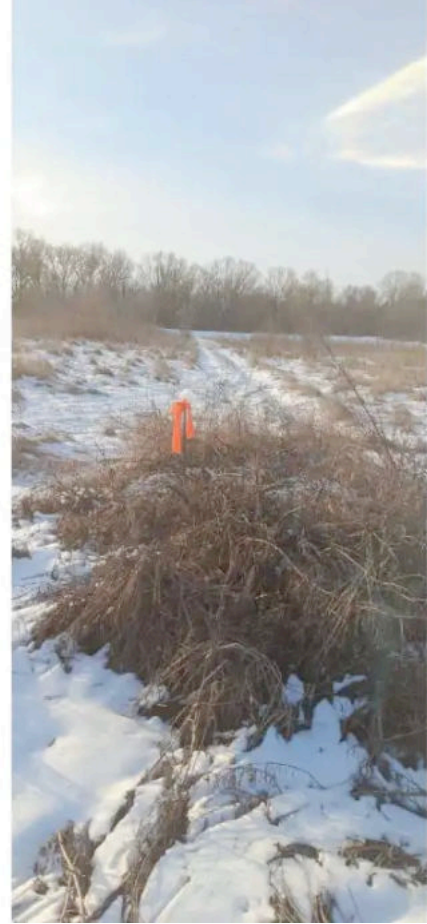


Фото №2. Общий вид



Фото №3. Общий вид

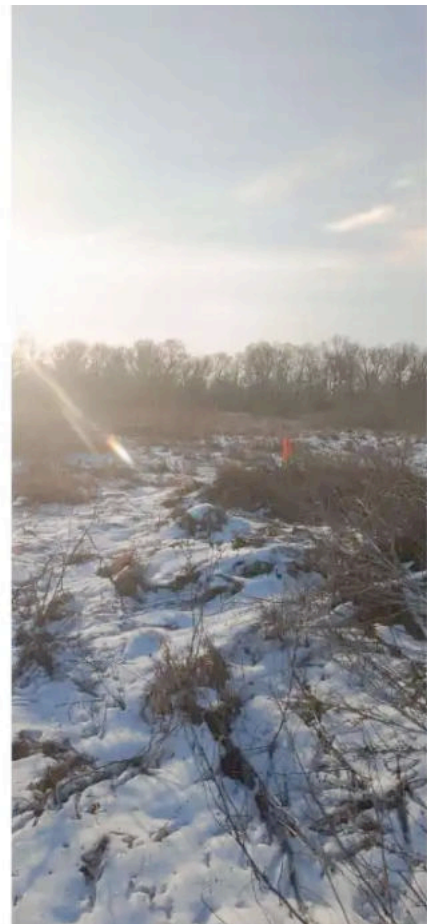


Фото №4. Общий вид



Фото №5. Общий вид

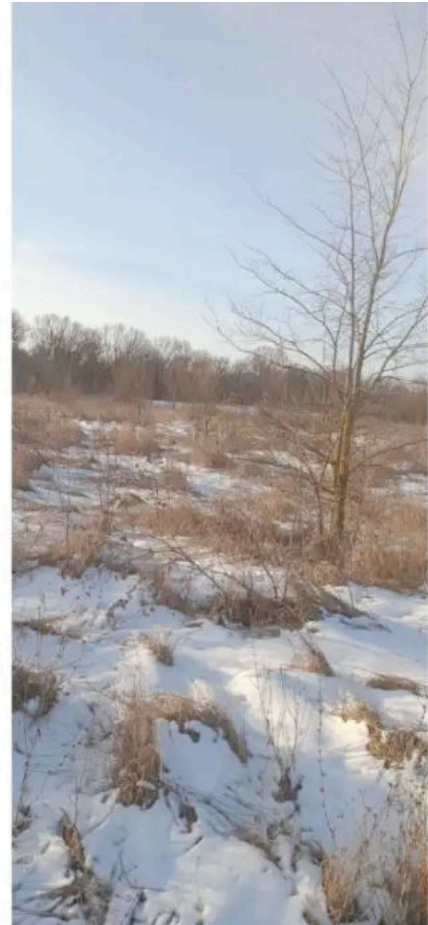


Фото №6. Общий вид



Фото №7. Общий вид

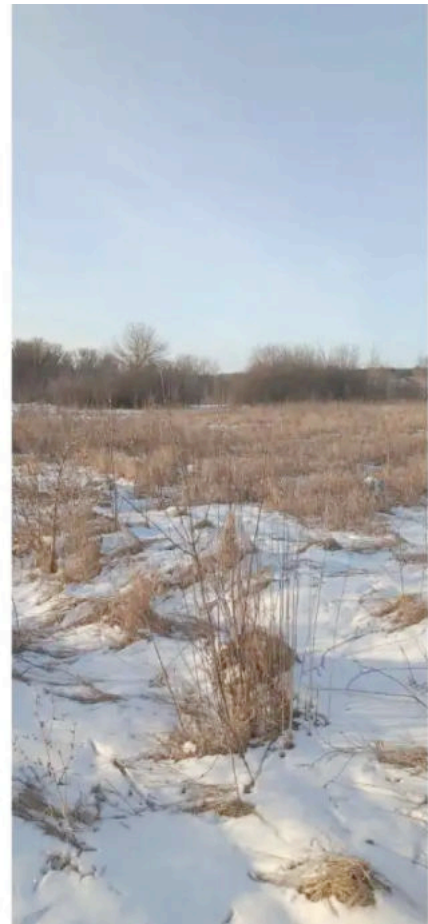


Фото №8. Общий вид



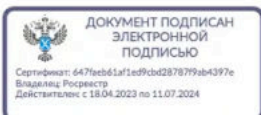
Фото №9. Общий вид



Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	31:20:0208006:75

Сведения об основных характеристиках объекта

Номер кадастрового квартала	31:20:0208006
Дата присвоения кадастрового номера	21.06.2005
Ранее присвоенный государственный учетный номер	Данные отсутствуют
Местоположение	обл. Белгородская, р-н Волоконовский, с/о Староивановский, с. Староивановка
Площадь, м ²	2000, Уточненная площадь, погрешность 31.0
Категория земель, к которой отнесен земельный участок	Земли населенных пунктов
Кадастровая стоимость, руб	103760
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	Данные отсутствуют
Виды разрешенного использования	Для ведения личного подсобного хозяйства
Статус записи об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Кадастровые номера расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости	Данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере	Данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков	Данные отсутствуют
Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения	Данные отсутствуют
Особые отметки	Данные отсутствуют
Получатель выписки	Благодаренко Юрий Петрович



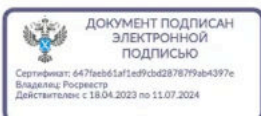
Онлайн-выписка земельный участок

Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	31:20:0208006:75

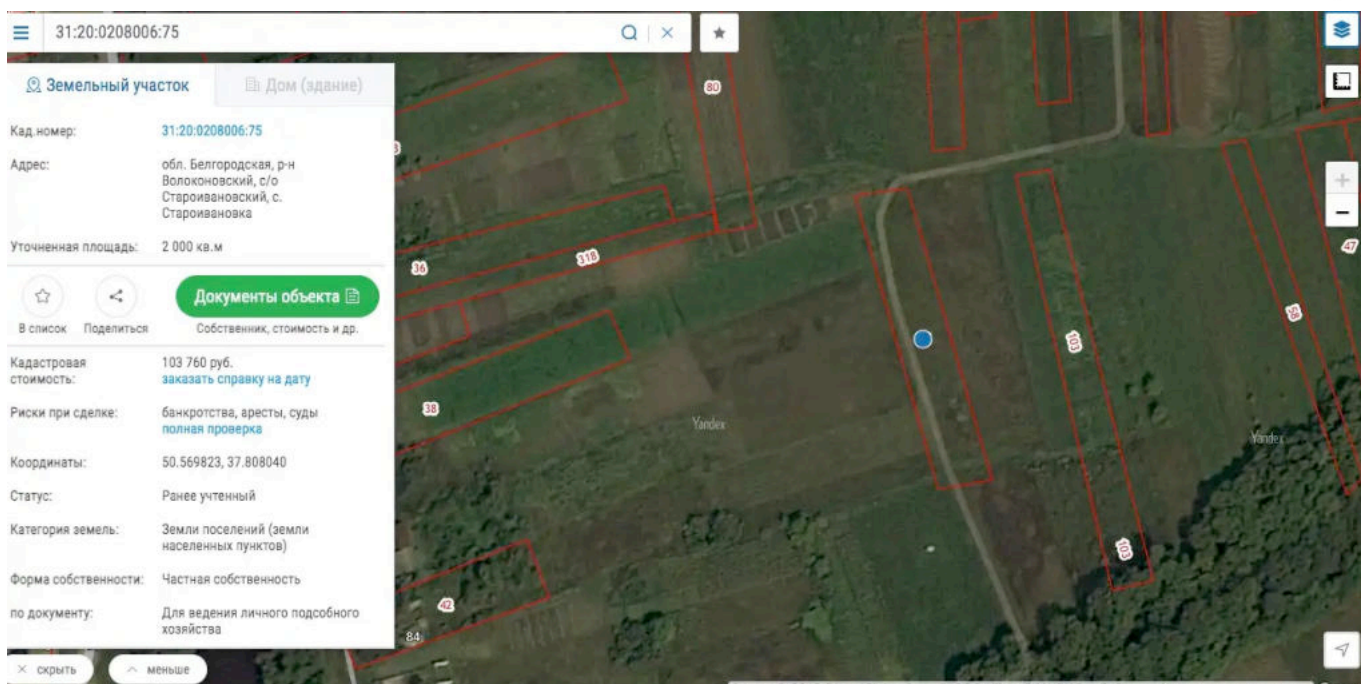
Сведения о зарегистрированных правах

Сведения о правах	<p>Правообладатель (правообладатели): Благодаренко Юрий Петрович, 06.06.1969, РОССИЯ, СНИЛС 009-874-209 76, Паспорт гражданина Российской Федерации 14 00 223888 выдан 23.12.2000 Волоконовский РОВД Белгородской области</p> <p>Вид, номер и дата государственной регистрации права: Собственность, 31-31-03/001/2007-156, 02.02.2007</p> <p>Документы-основания: Свидетельство о праве на наследство по закону 31 АА 326274 18.01.2007</p> <p>Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права: Право на недвижимость действующее</p> <p>Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: Данные отсутствуют</p> <p>Заявленные в судебном порядке права требования: Данные отсутствуют</p> <p>Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: Данные отсутствуют</p> <p>Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: Данные отсутствуют</p>
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Не зарегистрировано

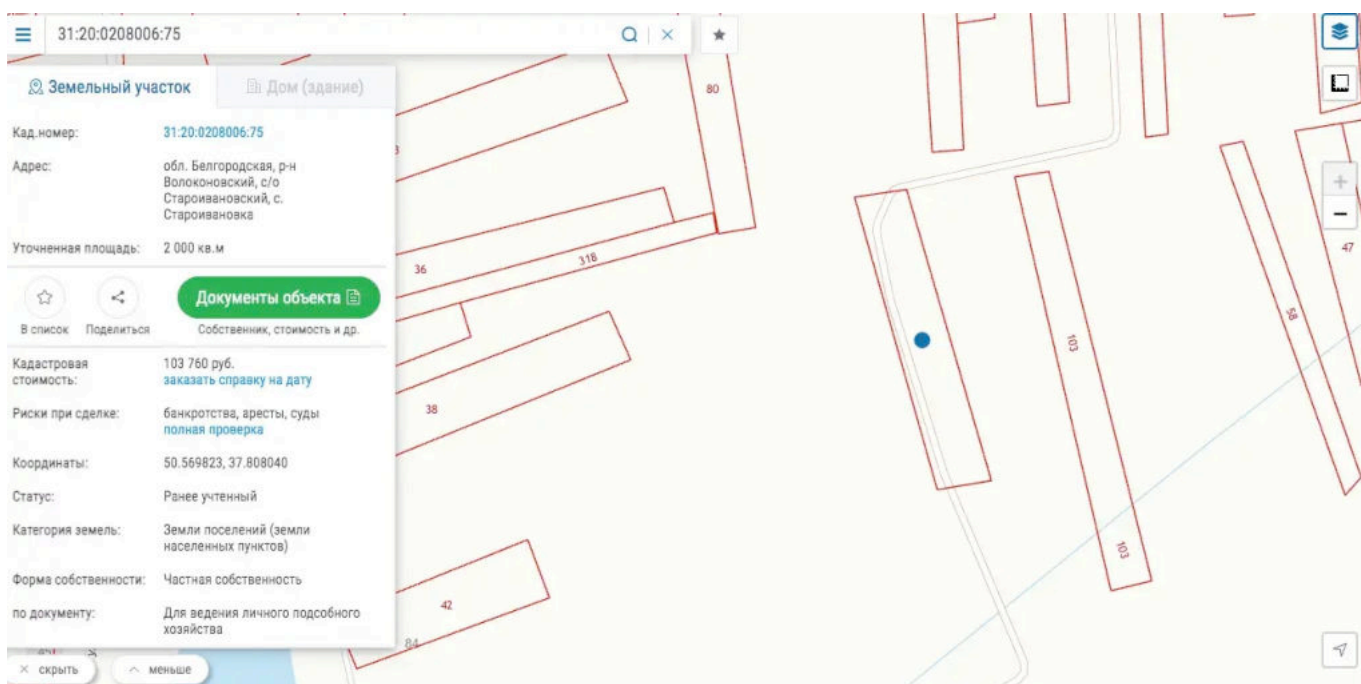
Сведения из Росреестра, предоставленные из ЕГРН для формирования документа, заверены электронной подписью Росреестра. Сам документ заверен электронной подписью Минцифры. Пересылайте документ только с файлом подписи Минцифры в формате sig. Иначе он потеряет юридическую силу



Онлайн-выписка земельный участок



Место расположения объекта оценки



Место расположения объекта оценки



31:20:0208006:75

Земельный участок Дом (здание)

Кад номер: 31:20:0208006:75

Адрес: обл. Белгородская, р-н Волоконовский, с/о Староивановский, с. Староивановка

Уточненная площадь: 2 000 кв.м

Документы объекта

В список Поделиться Собственник, стоимость и др.

Кадастровая стоимость: 103 760 руб. [заказать справку на дату](#)

Риски при сделке: банкротства, аресты, суды [полная проверка](#)

Координаты: 50.569823, 37.808040

Статус: Ранее учтенный

Категория земель: Земли поселений (земли населенных пунктов)

Форма собственности: Частная собственность

по документу: Для ведения личного подсобного хозяйства

скрыть меньше

https://rosreestr-doc.ru/кадастровая_карта#

© Яндекс Условия использования Яндекс

Место расположения объекта оценки



**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 30101810100000000964
 БИК 045577964

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 третья 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. Шухопцев/

Дата: 29.09.2023 г. (дата «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 231906-035-000025
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

Страхователь: Шуховцев Кирилл Вячеславович
Адрес: 454000, г. Челябинск, ул. Заводная, д. 49
Паспорт: 7512 № 064-690
Выдан: Отделом УФМС России по Челябинской области в Центральном р-не г. Челябинска, дата выдачи:
07.06.2012 г., код подразделения: 7403058

Данном о профессиональной переподготовке № 743100168174
Дата выдачи: 30.04.2020 г.
Выдан (всех): ФГБОУ ВО «ЧепГУ»

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, заключающему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщика является установленный наступившим в законную силу решением арбитражного суда или приговором страховщиком факт причинения ущерба заказчику 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 или третьи лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении 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: единовременно, 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 231906-035-000025 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 поступления страховой премии в полном размере на расчетный счет Страховщика.

Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:
Договор N 231906-035-000025 от 22.11.2023 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
 М.П. Долгоруков Ю. /А.Р. Мамедова/	

Дата выдачи документа: 22 ноября 2023 г.

Полис страхования ответственности оценщика



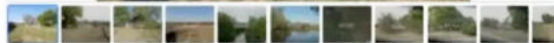
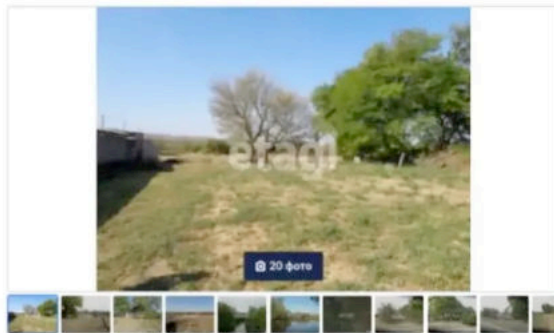
Объявление: аренда, 00:19 • 134 просмотра, 1 из картинок

[Получить цену](#)

Участок, 25 сот.

Белгородская область, Волоновский район, Староновка село [На карте](#)

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)



[Планы участка](#) 25 сот. [Статус участка](#) ЛПХ

Продается земельный участок в центре села Староновка Волоновского района. Участок: 25 соток - не обрабатывался 1 год, категория земель населенных пунктов для ведения личного подсобного хозяйства. На участке расположен ветхой дом. Улицы асфальтированная, хороший подъезд. По улице проходят все коммуникации. Инфраструктура хорошо развита: школа, детский сад, почта, сбербанк, хозяйственные и продуктовые магазины, ФАП. Очень красивая природа, рядом пруд. Номер в базе: 4256312.

[Открыть в сайте](#)

200 000 Р

[Следить за изменением цены](#)

Приложите свою цену

Например, 194 000

Цена за метр 8 000 Р/сот.

+7 915 571-34-48

Специалист работает с 9:00 по 20:00

Номер только для звонков, сообщения не придут

Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)



Агентство
Мадина Александровна Постникова



ЖК «Луч»
Квартиры комфорт-класса от 4 млн руб. С собственным крытым паркингом. Рядом детские сады и школы.
+7 (472) 240-12-53

Роспотребнадзор (ООО) ИС-Линксервисы (ИП) 5122124670, Загоспзнамен (ООО) ИС-492. Домовладельцы. Прямые договоры от застройщиков.

[Перейти на сайт](#)

Объект-аналог №1

Недвижимость в Белгороде • Продажа • Продажа земельных участков в Белгородской области • Волоновский район • Грушевка с/пос.

Объявление: 28 дек, 09:57 • 87 просмотров, 2 из картинок

[Получить цену](#)

Участок, 15 сот.

Белгородская область, Волоновский район, Грушевка с/пос, Оскольце село [На карте](#)

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)



[Планы участка](#) 15 сот. [Статус участка](#) ЛПХ

Участок с выходом к реке! Продается участок в с. Оскольце Волоновского района Белгородской области. Участок правильной формы полностью очищен от построек и ненужногохлама. Газ идет по границе участка, электричество подведено. Расположен на центральной улице, недалеко располагается магазин, ФАП, автобусная остановка. Поможем оформить ипотеку под строительство нового дома с покупкой участка. Разные программы от 6% годовых на срок до 30 лет.

[Открыть в сайте](#)

120 000 Р

[Следить за изменением цены](#)

Приложите свою цену

Например, 116 400

Цена за метр 8 000 Р/сот.

+7 915 571-34-50

Специалист работает с 9:00 по 20:00

Номер только для звонков, сообщения не придут

Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)



Агентство
Лия Владимировна Бондаренко



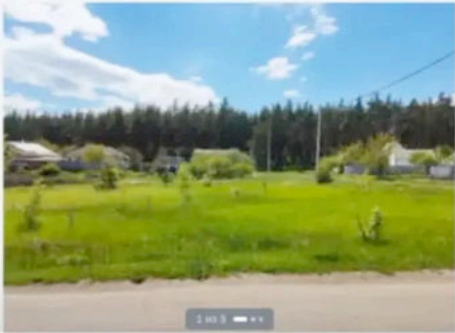
Рукава для пара и горячей воды

Объект-аналог №2



Белгород | Партнеран | Разместить объявление | Войти или зарегистрироваться

Домклик | Покупка | Аренда | Новостройки | Построить дом | Ипотека | Услуги | Журнал | Риэлторы



1 из 5

10 сот.
Площадь

ИЖС
Тип участка

Белгородская область, рабочий посёлок Волоконовка, улица 60 лет Октября

Объявлено 4 февраля | 484

Продается участок, 10 сот., ИЖС
110 000 ₽
11 000 ₽/сот.

Алексей Петренко
29 объявлений
На Домклик 4 года 6 мес.

ЦНС РЕГИОН ИП Малютина М Д

Звоните продавцу, СМС и сообщения в мессенджерах не будут доставлены

+7 (903) 642-21-54

Поделился | Избранное

Готовое решение от 3,7 млн ₽
Мы построим вам дом — а вы порекомендуете нас друзьям!

Подробнее

Ипотека от Сбербанка
Рассчитайте свою ипотеку

Звоните продавцу, СМС и сообщения в мессенджерах не будут доставлены

Объект-аналог №3