



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.
31.12.2023 г.

Выписка из отчета № 3112233165

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок: общая площадь: 500 кв.м, адрес:
Белгородская обл., р-н Корочанский, с Погореловка, ул. Пролетарская,
категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование:
для ведения личного подсобного хозяйства, кадастровый номер: 31:09:1103015:71.
Дата оценки: 31.12.2023 г.

Общая информация

Заказчик	♦ Кудашева Елизавета Владимировна
Правообладатель	♦ Ермоленко Алексей Николаевич
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	Белгородская обл., р-н Корочанский, с Погореловка, ул. Пролетарская
		общая площадь	500 кв.м
		категория земель	земли населенных пунктов
		разрешенное использование	для ведения личного подсобного хозяйства
		кадастровый номер	31:09:1103015:71
		дополнительные улучшения	пустой
Дата оценки	◆	31.12.2023 г.	
Результаты оценки, полученные при использовании:	◆	– доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 100 595,00 руб. – затратного подхода: не применялся	
Согласование результатов	◆	Не требуется в связи с использованием только одного подхода к оценке	
Итоговая величина рыночной стоимости	◆	100 595,00 руб. (сто тысяч пятьсот девяносто пять рублей ноль копеек)	



объекта оценки на дату оценки	
----------------------------------	--

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 31.12.2023 г. составляет:

100 595,00 руб.

(сто тысяч пятьсот девяносто пять рублей ноль копеек).

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





Приложение. Расчетная таблица.

Земельный участок				
Описание объекта оценки	Земельный участок: адрес: Белгородская обл., р-н Корочанский, с Погореловка, ул. Пролетарская, общая площадь: 500 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, кадастровый номер: 31:09:1103015:71.			
Параметры и корректировки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Информация о предложениях объектов-аналогов				
Дата предложения	Дата оценки: 31.12.2023 г.	31.12.2023 г.	31.12.2023 г.	31.12.2023 г.
Ссылка на объявление:		https://belgorod.domclick.ru/card/sale_lot_1900444619	https://www.avito.ru/korochoa/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_1949625631	https://www.avito.ru/korochoa/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_3207088497
Цена предложения, руб.:		250 000,00	300 000,00	600 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
Параметр: адрес	Белгородская обл., р-н Корочанский, с Погореловка, ул. Пролетарская	Белгородская обл., Корочанский р-н, с Подкопаевка	Белгородская обл., Корочанский р-н, с Гремячье	Белгородская обл., Корочанский р-н, с Погореловка, мкрн Солнечный
Параметр: общая площадь, кв.м	500	860	1000	1500
Параметр: категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Параметр: разрешенное использование	для ведения личного подсобного хозяйства	для индивидуального жилищного строительства	для индивидуального жилищного строительства	для индивидуального жилищного строительства
Корректировки				
Корректировка на уторговывание, %:		20,10	20,10	20,10
Цена после уторговывания, руб.:		199 750,00	239 700,00	479 400,00
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	500	860	1000	1500
Цена за удельную единицу, руб.:		232,27	239,70	319,60
Параметры, корректируемые по каждому объекту-аналогу в %				
Корректировка на местоположение		2,00	5,00	0,00
Корректировка на различие видов разрешенного использования		-18,00	-18,00	-18,00
Параметр: доп.улучшения	пустой	имеются хоз.постройки	пустой	имеется фундамент
Корректировка на доп.улучшения		-13,00	0,00	-10,00
Итоговая корректировка в % на каждый аналог:		-29,00	-13,00	-28,00
Цена за удельную единицу после процентной корректировки, руб.:		164,91	208,54	230,11
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:				201,19
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:				100 595,00
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:				100 595,00



Выписка из отчета. Фототаблица.



Фото №1. Общий вид участка

Публичная кадастровая карта России на 31.12.2023

💡 Подсказка: Кликните на карте на любой участок или дом, чтобы проверить права собственности и обременения.

Фото №2. Общий вид участка со спутника на публичной кадастровой карте



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним
Учреждение юстиции по государственной регистрации прав
на недвижимое имущество и сделок с ним
на территории Белгородской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи 16 сентября 2004 г.

Документы-основания - Договор купли-продажи от 13 сентября 2004 г.

Субъект (субъекты) права Ермоленко Алексей Николаевич, 6 сентября 1981 г. рожд., паспорт серия 14 04 134672 выдан 5 ноября 2003 г. ОВД Корочанского района Белгородской области
Место жительства: Белгородская область, г. Короча, ул. К-Либихта, дом 48

Вид права собственность

Объект права обл. Белгородская, р-н Корочанский, с. Погореловка, ул. Пролетарская,
земельный участок для ведения личного подсобного хозяйства площадью 500 кв.м. - земли поселений

Кадастровый (или условный) номер 31:09:1103015:0071

Существующие ограничения (обременения) права не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 16 сентября 2004 года сделана запись регистрации № 31-01/16-4/2004-969

Регистратор Ермоленко В.Д.

Серия 31-АА 594333 *

М.П.

Свидетельство о государственной регистрации права



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 30301810100000000964
 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 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. Шуховаев/

Дата: 29.09.2023 г. номер: «12» сентября 2023 г.



Диплом 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



**ПОЛИС N 231900-035-000025
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

Страхователь: Шухонцев 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 № 743106168174
 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 оценщика 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 третьи лица, которым причинен ущерб Страховщиком при осуществлении последним 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 231900-035-000025 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 231900-035-000025 от 22.11.2023 г. обязательного страхования ответственности оценщика.


СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
 М.П. _____ /А.Р. Мамедова/	 _____ /К.В. Шухонцев/

Дата выдачи документа: 22 ноября 2023 г.



belgorod.domclick.ru/card/sale_lot_1900444619

Домклик Покупка Аренда Новостройки Построить дом Ипотека Услуги Журнал Риэлторы



Продается участок, 8,6 сот., ИЖС
250 000 Р
29 000 Р/сот.
Хочу скидку! →

ГЛ Галина Иващенко
35 объявлений
На Домклик 9 мес.

Этажи Белгородская область

Можно позвонить или написать в чате, СМС и сообщения в мессенджерах не будут доставлены

+7 (906) 607-85-04

Написать

Спросите у продавца

Начните сообщение

Еще актуально? Торг уместен?
Подходит под ипотеку?
Когда могу посмотреть?

Поделиться Избранное

Домклик Аренда
Знаем, как сдать ваше жилье выгодно

Подробнее

В.8 сот. Площадь
ИЖС Тип участка

Белгородская область, Корочанский, Поповское сельское поселение, село Подкопавка

Объявлено 30 декабря

Ипотека Сбербанка от 15,9%
Расчитайте свою ипотеку


Каталог проектов домов
Постройте дом с проверенной компанией

Описание

Продается земельный участок под ИЖС. Находится в селе Подкопавка Корочанского района, площадь участка 8,6 соток. До центра Корочи 2 км., до областного центра Белгорода 50 км. Участок ровный, правильной формы, есть постройки. Земля плодородная, обработана частично, есть плодовые насаждения.

Объект-аналог №1

avito.ru/korochna/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_1949625631



300 000 Р
30 000 Р за сотку
или предложите свою цену

8 915 521-20-81

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

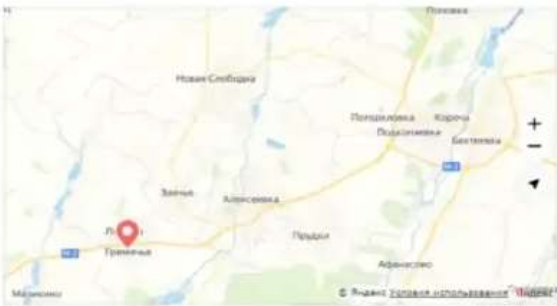
Еще продать не? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Татьяна
Частное лицо
На Авито с февраля 2012
Эквивалент: 193 тонн CO₂

Б объявлений пользователя
Подписаться на продавца

Об участке
Площадь: 10 сот. Расстояние до центра города: 20 км

Расположение
Белгородская обл., Корочанский р-н, с. Гремляче



Описание

Продам участок под строительство. Свет, газ, вода, все рядом. Недалеко от центра. Земля в собственности.

№ 1949625631 - 5 декабря 2023 - 169 просмотров (+0 сегодня) Пожаловаться

Объект-аналог №2



avito.ru/korochna/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_3207088497



Об участке

Площадь: 15 сот.

Расстояние до центра города: 3 км

Расположение

Белгородская обл., Корочанский р-н, Погореловское сельское поселение, с. Погореловка, мкр-н Солнечный

[Показать карту](#)

Описание

СОБСТВЕННИК

Продам участок 15 соток с фундаментом. В волшебном месте в тишине и спокойствии. До центра города Короча 3 километра. Рядом школа и магазины.

Все интересующие вопросы по телефону с 8:00 до 21:00

600 000 Р

40 000 Р за сотку
или предложите свою цену

8 981 683-28-71

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Кирилл Кривошеин

Частное лицо

На Авито с мая 2023

[Подписаться на продавца](#)

№ 3207088497 · 22 декабря 2023 · 389 просмотров (~1 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Объект-аналог №3