



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.
07.03.2024 г.

Выписка из отчета №0703240677

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок: адрес: Белгородская область, р-н Валуйский, с. Рождествено, ул. Ватутина, 16, общая площадь: 2000 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства, кадастровый номер: 31:26:1803005:14, доля в праве: 100.

Дата оценки: 07.03.2024 г.

Общая информация

Заказчик	♦ Шелестов Дмитрий Юрьевич
Правообладатель	♦ Иванов Юрий Алексеевич
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 область, р-н Валуйский, с. Рождествено, ул. Ватутина, 16
		общая площадь	2000 кв.м
		категория земель	земли населенных пунктов
		разрешенное использование	Для ведения личного подсобного хозяйства
		кадастровый номер	31:26:1803005:14
		доля в праве	100
Дата оценки	◆	07.03.2024 г.	
Результаты оценки, полученные при использовании:	◆	– доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 114 320,00 руб. – затратного подхода: не применялся	
Согласование результатов	◆	Не требуется в связи с использованием только одного подхода к оценке	
Итоговая величина рыночной стоимости	◆	114 320,00 руб. (сто четырнадцать тысяч триста двадцать рублей ноль копеек)	



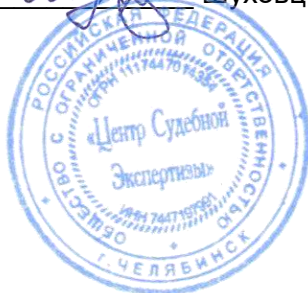
объекта оценки на дату оценки	
----------------------------------	--

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 07.03.2024 г. составляет:

114 320,00 руб.

(сто четырнадцать тысяч триста двадцать рублей ноль копеек)

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





Приложение. Расчетная таблица.

Земельный участок					
Описание объекта оценки	Земельный участок: адрес: Белгородская область, р-н Валуйский, с. Рождествено, ул. Ватутина, 16, общая площадь: 2000 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства, кадастровый номер: 31:26:1803005:14, доля в праве: 100.				
Параметры и корректировки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Информация о предложениях объектов-аналогов					
Дата предложения	Дата оценки: 07.03.2024 г.	16.02.2024 г.	02.03.2024 г.	05.03.2024 г.	17.02.2024 г.
Ссылка на объявление:		https://www.avito.ru/valuyki/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot_izhs_2838474571	https://www.avito.ru/valuyki/zemelnye_uchastki/uchastok_18_sot_izhs_1144383428	https://www.avito.ru/valuyki/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot_izhs_3756270687	https://www.avito.ru/valuyki/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_1764598732
Телефон продавца:		номер скрыт	89842359643	89325101222	89325100717
Цена предложения, руб.:		150 000,00	100 000,00	135 000,00	100 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки					
Параметр: адрес	Белгородская область, р-н Валуйский, с. Рождествено, ул. Ватутина, 16	Белгородская обл., Валуйский г.о., с. Рождествено, ул. Матросова	Белгородская обл., Валуйский г.о., с. Тимоново	Белгородская обл., Валуйский г.о., с. Насоново, Советская ул., 17	Белгородская обл., Валуйский г.о., с. Колосково
Параметр: общая площадь, кв.м	2000	2000	1800	2500	1500
Параметр: категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Параметр: разрешенное использование	Для ведения личного подсобного хозяйства	ижд	ижд	ижд	ижд
Параметр: доля в праве	100	100	100	100	100
Корректировки					
Корректировка на уторговывание, %:		9,00	9,00	9,00	9,00
Цена после уторговывания, руб.:		136 500,00	91 000,00	122 850,00	91 000,00
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	2000	2000	1800	2500	1500



ООО «ЦЕНТР СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ»

Цена за удельную единицу, руб.:	68,25	50,56	49,14	60,67
Параметры, корректируемые по каждому объекту-аналогу в %				
корректировка на общую площадь	0,00	0,00	0,00	0,00
Итоговая корректировка в % на каждый аналог:	0,00	0,00	0,00	0,00
Цена за удельную единицу после процентной корректировки, руб:	68,25	50,56	49,14	60,67
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:				57,16
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:				114 320,00
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:				57,16



Выписка из отчета. Фототаблица.



Фото №1. Общий вид



Фото №2. Общий вид



Фото №3. Общий вид



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. Яблочкова, 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.

Выгодоприобретатель: заказчик по договору на проведение оценки и/или третьи лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении последней 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» сентября 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. Мамедов/	 М.П. _____ /К.В. Шухонен/

Договор N 231900-035-000020 от «12» сентября 2023 г.



Диплом оценщика



Квалификационный аттестат. Оценка недвижимости



Сертификат соответствия судебного эксперта



Свидетельство СРО оценщика



ПОЛИС № 211906-015-00002
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

Страхователь: Общество с ограниченной ответственностью «Центр Судебной Экспертизы»
 Адрес: 450008, г. Челябинск, ул. Белинского, д. 49
 ИНН/ОГРН 511701040001
 Выдан: Отделом УОДЭС: Ресурса по Челябинской области и Центральному району Челябинской области, дата выдачи 07.06.2017г., срок действия полиса 31.12.19г.

Видом и профессиональной квалификацией: № 707-00100174
 Дата выдачи: 30.03.2017г.
 Номер полиса: 451009 001 0004707

Объектом страхования является договор обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности в области имущественного страхования, а именно: оценка имущества, подлежащего страхованию, оценка имущества, подлежащего страхованию, оценка имущества, подлежащего страхованию, оценка имущества, подлежащего страхованию.

Страховым случаем по договору является событие, влекущее наступление ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности в области имущественного страхования, а именно: оценка имущества, подлежащего страхованию, оценка имущества, подлежащего страхованию, оценка имущества, подлежащего страхованию, оценка имущества, подлежащего страхованию.

Выпущенный полис является действительным в течение всего срока его действия, который определен в настоящем полисе.

Сумма страховой премии, руб.	Сумма тарифа, %	Сумма премии, руб.
1 000 000,00	0,00	4 000,00

Полис и иные условия страхования являются неотъемлемой частью договора, в котором 2 января 2017 г. заключено обязательное страхование ответственности оценщика.

Исполнитель: ООО «Центр Судебной Экспертизы» № 211906-015-00002 от 22.11.2017 г. обязательное страхование ответственности оценщика.

Настоящий полис действует с 01 декабря 2016г. по 31 декабря 2018г.
 Выпущенный полис является действительным в соответствии с условиями договора, в котором 2 января 2017 г. заключено обязательное страхование ответственности оценщика.

Исполнитель: ООО «Центр Судебной Экспертизы» № 211906-015-00002 от 22.11.2017 г. обязательное страхование ответственности оценщика.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
А.Р. Митягин	А.Р. Митягин


Полис страхования ответственности оценщика



Участок 20 сот. (ИЖС)

150 000 Р

Это место приносит удачу



Об участке

Расположение

Восторженский, Восточный и, с. Рощастрок ул. Метросов

Спросите у продавца

Звоните уже!

Сайт продавца! Тот же сайт!

Когда можно посмотреть?

1500 Р за просмотр

На сайте с ноября 2017


Звоните: +7(913) 000-0000

Добавить фото объявления

Позвонить на продажу

Avito

Объект-аналог №1




150 000 Р

Avito

Об участке

Расположение

Восторженский, Восточный и, с. Рощастрок ул. Метросов



Описание

Земельный участок Рощастрок Метросов 7а

1500 Р за просмотр

На сайте с ноября 2017

Звоните: +7(913) 000-0000

Добавить фото объявления

Позвонить на продажу

Avito

Объект-аналог №1



Участок 18 сот. (ИЖС)

8 984 235-86-43

СРОК ДЕЙСТВИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ: НЕОГРАНИЧЕН На период с 01.01.2019

Об участко

Площадь: 18 сот. Расстояние до центра города: 13 км

Расположение

Ветровозветная, Велюкский с. п. Тимоква

100 000 Р

1000 Ракеты

8 984 235-86-43

СРОК ДЕЙСТВИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ: НЕОГРАНИЧЕН На период с 01.01.2019

3 балла оценки покупателей

Популярность продавца

Танкеры

50 000 Р

НА ИНВЕСТИЦИИ

Специальная

Сообщения

Объект-аналог №2

Об участко

Площадь: 18 сот. Расстояние до центра города: 13 км

Расположение

Ветровозветная, Велюкский с. п. Тимоква

Описание

Срочно продаю земельный участок 18 сот в с.Тимоква

100 000 Р

1000 Ракеты

8 984 235-86-43

СРОК ДЕЙСТВИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ: НЕОГРАНИЧЕН На период с 01.01.2019

3 балла оценки покупателей

Популярность продавца

Специальная

До 10 000 000 Р

на развитие бизнеса

Самостоятельно

или через нас LLP

Сообщения

Объект-аналог №2



Участок 25 сот. (ИЖС)

135 000 Р

8 932 510-12-22

Начислить сообщения

Спросите у продавца

Зарезервуйте

Най продавца! Най владельца!

Создайте объявление!

Ирина Карачкина
Частный продавец
14 февраля 2022

Позвоните продавцу

Это место приносит удачу

Avito

Сообщения

Об участке
Площадь: 25 сот. Расстояние до центра города: 10 км

Расположение
Востроудинский, Бульварный, с/поселок Савельевский, 17 Савельевский

Объект-аналог №3

135 000 Р

8 932 510-12-22

Начислить сообщения

Спросите у продавца

Зарезервуйте

Най продавца! Най владельца!

Создайте объявление!

Ирина Карачкина
Частный продавец
14 февраля 2022

Позвоните продавцу

Avito

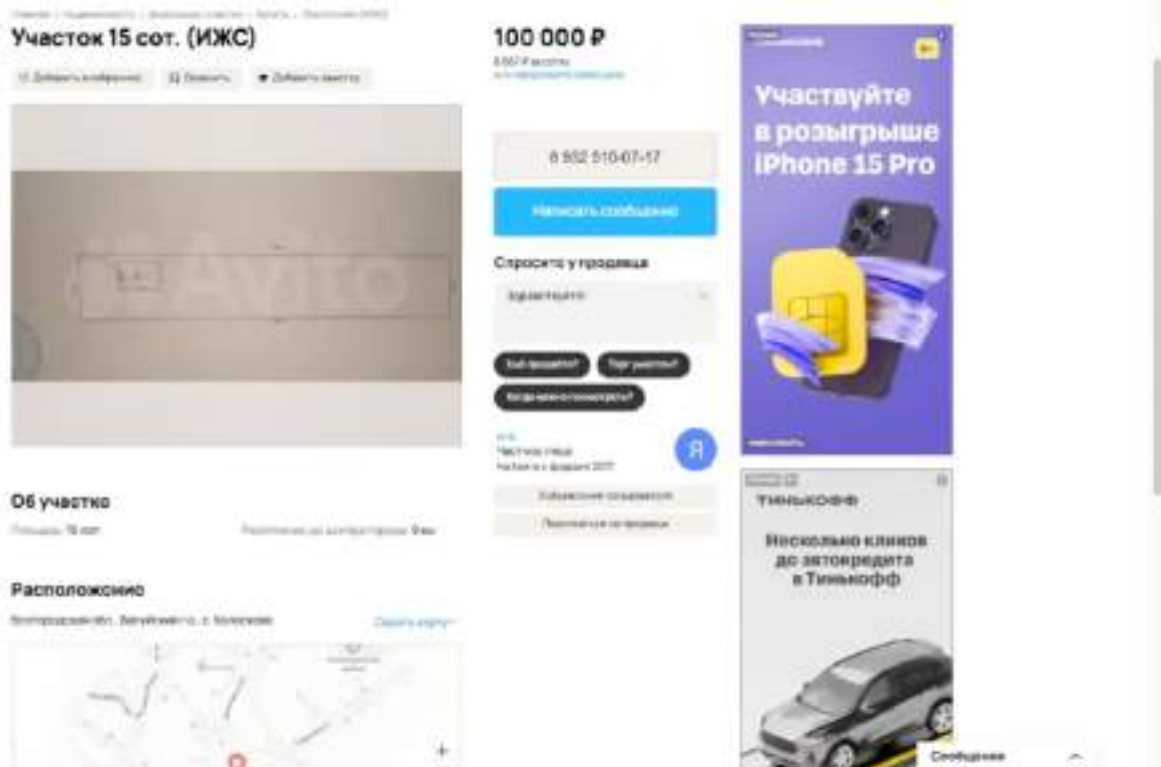
Сообщения

Об участке
Площадь: 25 сот. Расстояние до центра города: 10 км

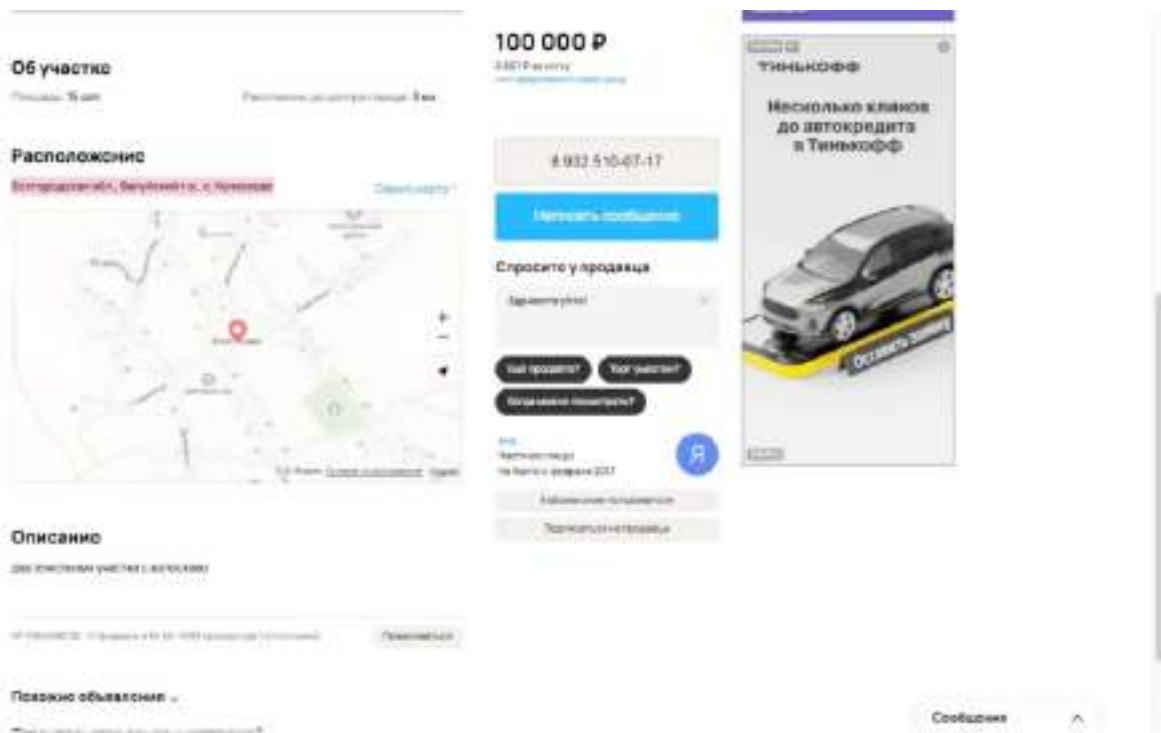
Расположение
Востроудинский, Бульварный, с/поселок Савельевский, 17 Савельевский

Описание
Продается земельный участок под строительство. Документы на землю имеются. Газ и электричество подведены. Возможен поквартирный проезд.

Объект-аналог №3



Объект-аналог №4



Объект-аналог №4