



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.
26.01.2024 г.

Выписка из отчета №2601242077

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок, кадастровый номер: 23:27:1002001:49,
общая площадь: 1250,0 кв.м, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное
использование: Для индивидуальной жилой застройки, адрес: Край Краснодарский, р-н
Славянский с/п Коржевское, х. Коржевский, ул. Казачья, дом 24, доля: 100

Дата оценки: 26.01.2024г.

Общая информация

Заказчик	♦ Королева Евгения Леонидовна
Правообладатель	♦ Ковалева Нина Николаевна
Особенности проведения осмотра	♦ Не проводился. Фотографии 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.



	<ul style="list-style-type: none"> • Высшее техническое образование, окончил Челябинскую государственную агроинженерную академию, квалификация – инженер. • 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 СЭСИС № 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	<table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%;">Наименование параметра</th> <th style="width: 50%;">Значение параметра</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">Земельный участок</td> </tr> <tr> <td>общая площадь, кв.м</td> <td style="text-align: center;">1250,0</td> </tr> <tr> <td>категория земель</td> <td style="text-align: center;">Земли населенных пунктов</td> </tr> <tr> <td>разрешенное использование</td> <td style="text-align: center;">Для индивидуальной жилой застройки</td> </tr> <tr> <td>адрес</td> <td style="text-align: center;">Край Краснодарский, р-н Славянский с/п Коржевское, х. Коржевский, ул. Казачья, дом 24</td> </tr> <tr> <td>кадастровый номер</td> <td style="text-align: center;">23:27:1002001:49</td> </tr> <tr> <td>дополнительные улучшения</td> <td style="text-align: center;">Отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>коммуникации, подведенные к участку</td> <td style="text-align: center;">Отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>Доля в праве</td> <td style="text-align: center;">100</td> </tr> </tbody> </table>	Наименование параметра	Значение параметра	Земельный участок		общая площадь, кв.м	1250,0	категория земель	Земли населенных пунктов	разрешенное использование	Для индивидуальной жилой застройки	адрес	Край Краснодарский, р-н Славянский с/п Коржевское, х. Коржевский, ул. Казачья, дом 24	кадастровый номер	23:27:1002001:49	дополнительные улучшения	Отсутствуют	коммуникации, подведенные к участку	Отсутствуют	Доля в праве	100
Наименование параметра	Значение параметра																				
Земельный участок																					
общая площадь, кв.м	1250,0																				
категория земель	Земли населенных пунктов																				
разрешенное использование	Для индивидуальной жилой застройки																				
адрес	Край Краснодарский, р-н Славянский с/п Коржевское, х. Коржевский, ул. Казачья, дом 24																				
кадастровый номер	23:27:1002001:49																				
дополнительные улучшения	Отсутствуют																				
коммуникации, подведенные к участку	Отсутствуют																				
Доля в праве	100																				
Дата оценки	♦ 26.01.2024г.																				
Результаты оценки,	♦ – доходного подхода: не применялся																				



полученные при использовании:	– сравнительного подхода: 694 000 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	♦ 694 000 руб. (шестьсот девяносто четыре тысячи)

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки составляет:

694 000 руб. (шестьсот девяносто четыре тысячи)

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





Приложение. Расчетная таблица.

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый участок	Объекты сравнения		
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации			https://www.avito.ru/korzhevskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_13_s_ot_izhs_1289564098	https://www.avito.ru/korzhevskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot_i_zhs_3717496153	https://www.avito.ru/korzhevskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_12_s_ot_izhs_1671894022
Цена продажи	руб.		850 000	550 000	700 000
Размер участка	кв. м.	1 250,00	1 300	900	1 200
Стоимость за сотку			654	611	583
Торг			предусмотрен	предусмотрен	предусмотрен
Корректировка на торг, %	%		-9,9	-9,9	-9,9
Скорректированная цена	руб./м ²		589,1	550,6	525,6
Условия рынка (время предложения)		Январь 2024г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		589,1	550,6	525,6
Вид права		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./м ²		589,1	550,6	525,6
Местоположение		край Краснодарский, р-н Славянский с/п Коржевское, х. Коржевский, ул. Казачья, дом 24	Краснодарский край, Темрюкский р-н, Курчанское сельское поселение, пос. Красный Октябрь, Набережная ул., 52	Краснодарский край, Славянский р-н, Коржевское сельское поселение, садовое товарищество Надежда	Краснодарский край, Славянский р-н, хутор Коржевский, Новая ул.
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		589,1	550,6	525,6
Площадь участка	кв. м.	1 250,00	1 300	900	1 200
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00



Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый участок	Объекты сравнения		
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Скорректированная цена	руб./м ²		589,1	550,6	525,6
Назначение участка		Земли населенных пунктов. Для индивидуальной жилой застройки			
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	руб./м ²		589,1	550,6	525,6
Выводы:					
Стоимость объекта	руб./м ²	555,1			
Стоимость объекта	руб.	694 000			



**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 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: 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 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:
 _____ /А.Р. Мамедова/ М.П.	 _____ /К.В. Шуховцев/ М.П.

Дата выдачи полиса: «12» сентября 2023 г.



Диплом оценщика

**ПОЛИС N 231900-035-000025
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 (бездействием) 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 Страхователем 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.ИМЕНЕМ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА «СТРАХОВАТЕЛЬСКАЯ КОМПАНИЯ «ЭНЕРГОГАРАНТ» ЧЕЛЯБИНСК для ДОГОВОРОВ /А.Р. Мамедова/	 /К.В. Шуховцев/

Дата выдачи полиса: 22 ноября 2023 г.



Свидетельство СРО оценщика



Квалификационный аттестат. Оценка недвижимости



Диплом эксперта-оценщика



Сертификат соответствия судебного эксперта

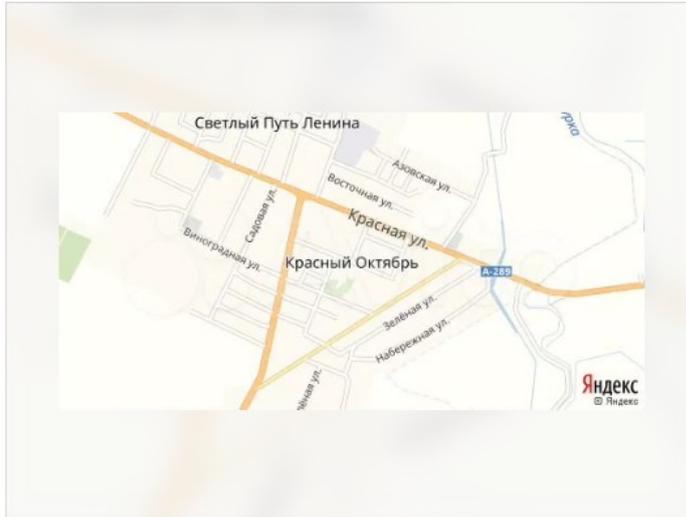
avito.ru/korzhevskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_13_sot_izhs_1289564098

Участок 13 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

850 000 ₽

65 385 ₽ за сотку
или предложите свою цену



8 958 617-45-35

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Евгений

Частное лицо
На Авито с сентября 2016

E

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 13 сот.

Расстояние до центра города: 5 км

Расположение

Краснодарский край, Темрюкский р-н, Курчанское сельское поселение, пос. Красный Октябрь, Набережная ул., 52

Показать карту

avito.ru/korzhevskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_13_sot_izhs_1289564098

Расположение

Краснодарский край, Темрюкский р-н, Курчанское сельское поселение, пос. Красный Октябрь, Набережная ул., 52

Показать карту

850 000 ₽

65 385 ₽ за сотку
или предложите свою цену

Описание

Продам земельный участок (13 соток), удобное расположение, ровный, тихое мест, документы в порядке. Торг.

8 958 617-45-35

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

№ 1289564098 · 6 января в 11:30 · 1198 просмотров (+0 сегодня)

Пожаловаться

Спросите у продавца

avito.ru/korzhevskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot_izhs_3717496153

Участок 9 сот. (ИЖС)
[Добавить в избранное](#)
[Сравнить](#)
[Добавить заметку](#)
550 000 ₽61 111 ₽ за сотку
или [предложите свою цену](#)

8 918 124-17-85

[Написать сообщение](#)**Спросите у продавца**Здравствуйте! [➤](#)[Ещё продаёте?](#)[Торг уместен?](#)[Когда можно посмотреть?](#)

Анатолий

Частное лицо

На Авито с февраля 2013

[Подписаться на продавца](#)**Об участке**

Площадь: 9 сот.

Расположение

Краснодарский край, Славянский р-н, Коржевское сельское поселение, садовое товарищество Надежда

[Показать карту](#) ▼

avito.ru/korzhevskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot_izhs_3717496153

Расположение

Краснодарский край, Славянский р-н, Коржевское сельское поселение, садовое товарищество Надежда

[Показать карту](#) ▼**550 000 ₽**61 111 ₽ за сотку
или [предложите свою цену](#)**Описание**

Продам земельный участок 9 сот. Под ИЖС, свет, газ ч/з дорогу

8 918 124-17-85

[Написать сообщение](#)

№ 3717496153 · 11 января в 13:37 · 85 просмотров (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)

avito.ru/korzhevskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_izhs_1671894022

Участок 12 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку



700 000 ₽

58 333 ₽ за сотку
или предложите свою цену

8 988 358-68-90

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? | Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Андрей
Частное лицо
На Авито с декабря 2017



2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 12 сот.

Расположение

Краснодарский край, Славянский р-н, хутор Коржевский, Новая ул.

Показать карту

avito.ru/korzhevskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_izhs_1671894022

Расположение

Краснодарский край, Славянский р-н, хутор Коржевский, Новая ул.

Показать карту

700 000 ₽

58 333 ₽ за сотку
или предложите свою цену

8 988 358-68-90

Написать сообщение

Описание

Продам участок 12 соток свет, вода, газ рядом. Улица Новая 12. Недалеко от трассы. Кому интересно просьба звонить.

№ 1671894022 · 19 января в 07:08 · 2117 просмотров (+0 сегодня)

Пожаловаться

Спросите у продавца