



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.
27.11.2023 г.

Выписка из отчета №2711233427

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Белгородская область, р-н Белгородский, С.т "Белгородец" АО"Красный Октябрь", уч-к 42, общая площадь: 600,0 кв.м,
Дата оценки: 27.11.2023 г.

Общая информация

Заказчик	♦ Шелестов Дмитрий Юрьевич член Ассоциация арбитражных управляющих "Меркурий" (ИНН: 745215858804, СНИЛС 161-254-154 33, рег. номер 21408)
Особенности проведения осмотра	♦ Осмотр не производился. Заказчиком предоставлены фотографии Объекта оценки.
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.• 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



	<p>30.04.2020 г., выдан ФГБОУ ВО "Челябинский государственный университет" 08.10.2020 г.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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.
--	---

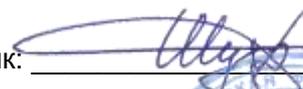
Основные факты и выводы

Объект оценки	♦	Наименование параметра	Значение параметра
		Земельный участок	
		адрес	Белгородская область, р-н Белгородский, С.т "Белгородец" АО"Красный Октябрь", уч-к 42
		общая площадь	600,0 кв.м
		категория земель	земли населенных пунктов
		разрешенное использование	коллективное садоводство
		кадастровый номер	31:15:0312007:41
		обременения/ограничения	Не зарегистрированы
		вид права	собственность
Дата оценки	♦	27.11.2023 г.	
Результаты оценки, полученные при использовании:	♦	– доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 126 000,00 руб. – затратного подхода: не применялся	
Согласование результатов	♦	Не требуется в связи с использованием только одного подхода к оценке	



Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 27.11.2023 г.
составляет:

126 000,00 (Сто двадцать шеть тысяч) рублей

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





Приложение. Расчетная таблица.

Элементы сравнения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	https://www.avito.ru/belgorod/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._snt_dnp_935268273	https://www.avito.ru/belgorod/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._snt_dnp_3391950328	https://www.avito.ru/belgorod/zemelnye_uchastki/uchastok_95_sot._snt_dnp_3434862569
Продавец	89192206092	89192204841	89103208061
Местоположение	Белгородская область, Белгородский р-н, садовые участки Сады	Белгородская область, 14К-807	Белгородская область, Белгородский р-н, Беломестненское сельское поселение, СНТ Здоровье
Стоимость предложения, руб.	150 000,00	250 000,00	240 000,00
Размер участка, м ²	600,0	1000,0	950,0
Дата продажи (предложения к продаже)	9 ноября 2023 г.	28 октября 2023 г.	9 ноября 2023 г.
Передаваемые имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность
Возможность подключения коммуникаций	Присутствует	Присутствует	Присутствует
Наличие построек	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют

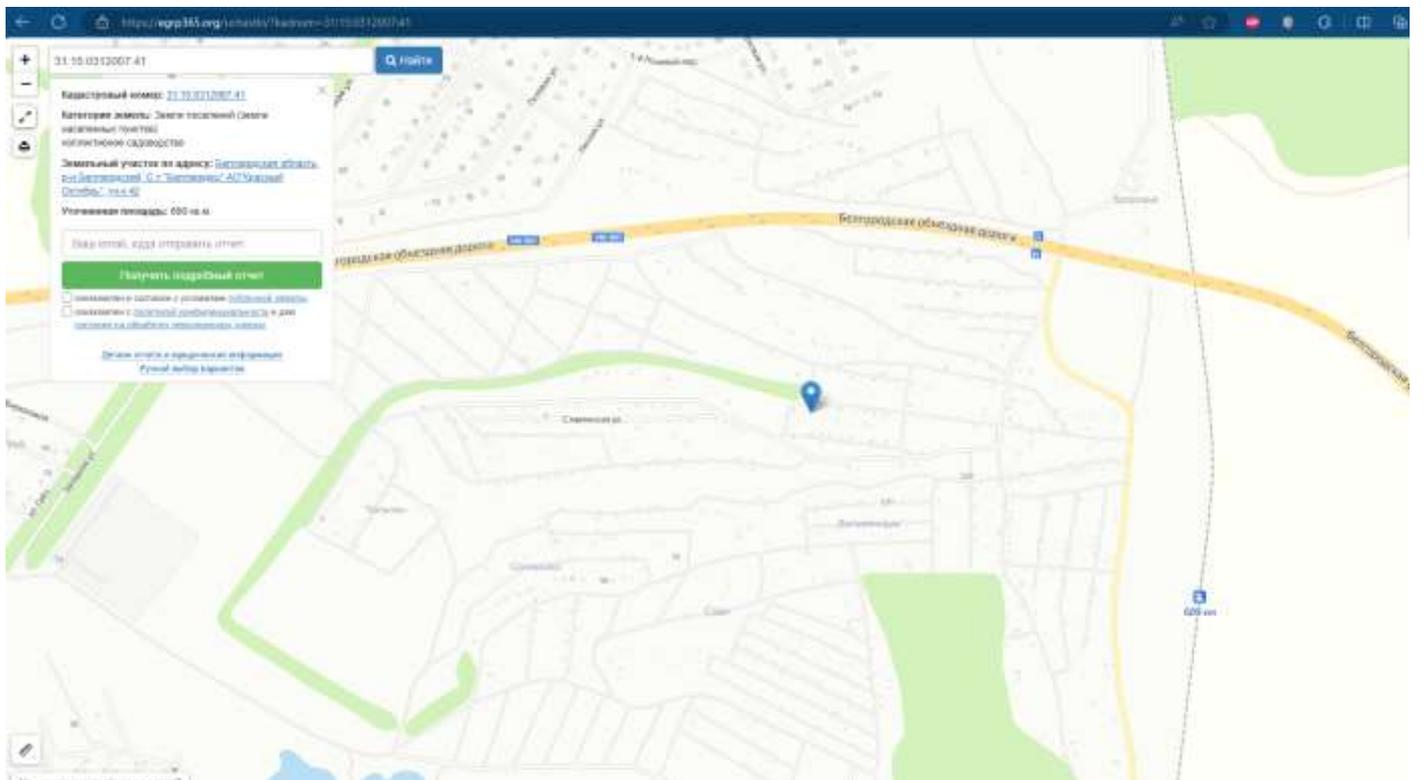
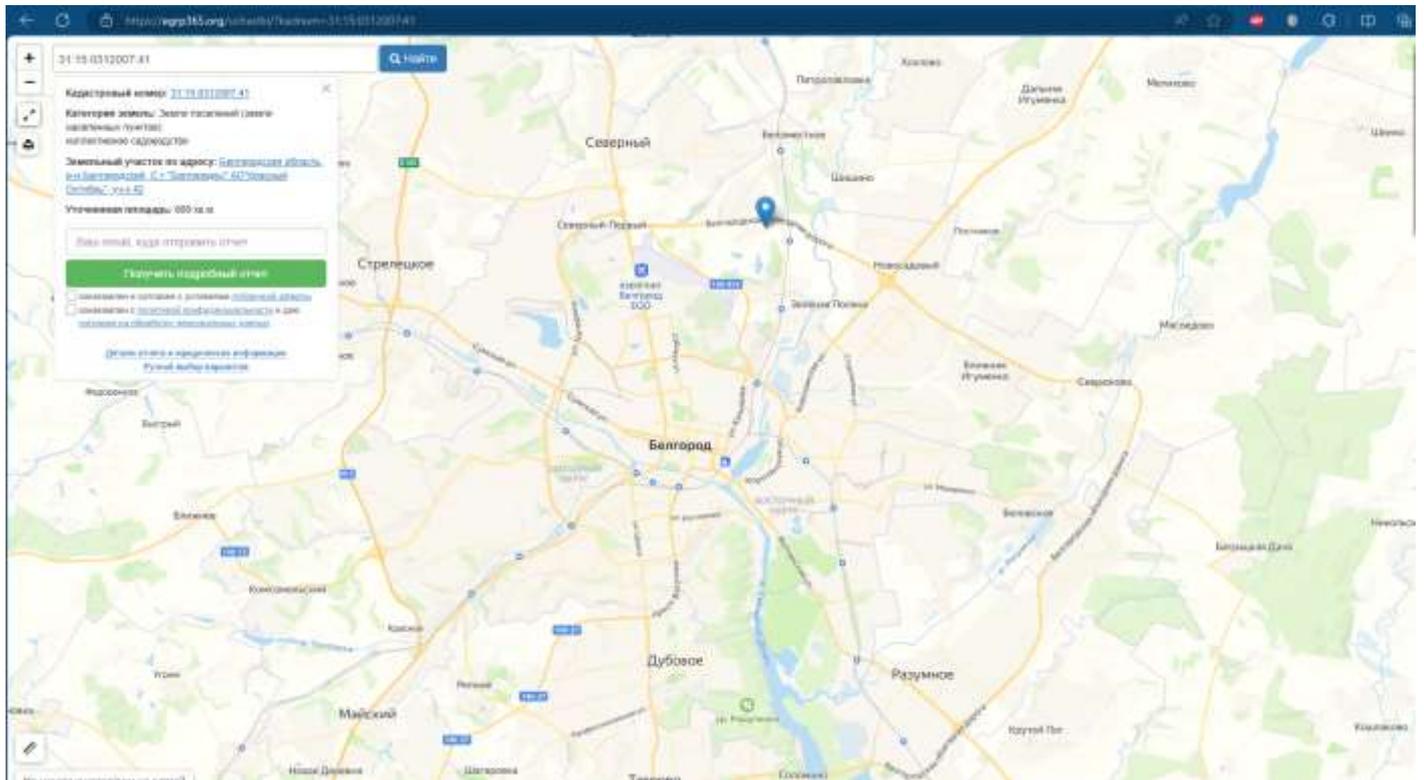
Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый участок	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена продажи	руб.		150 000,00	250 000,00	240 000,00
Размер участка	м ²	600,0	600,0	1 000,0	950,0
<i>Торг</i>	%		-16,4	-16,4	-16,4
Стоимость			125 400,00	209 000,00	200 640,00
Стоимость за м²			209,00	209,00	211,00
<i>Совершенная сделка или предложение</i>			Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0



ООО «ЦЕНТР СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ»

<i>Условия рынка (время предложения)</i>		27 ноября 2023 г.	9 ноября 2023 г.	28 октября 2023 г.	9 ноября 2023 г.
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
<i>Передаваемые имущественные права</i>		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
<i>Местоположение</i>		Белгородская область, р-н Белгородский, С.т "Белгородец" АО"Красный Октябрь", уч-к 42	Белгородская область, Белгородский р-н, садовые участки Сады	Белгородская область, 14К-807	Белгородская область, Белгородский р-н, Беломестненское сельское поселение, СНТ Здоровье
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
<i>Площадь участка</i>	м ²	600,00	600,0	1 000,0	950,0
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
<i>Назначение участка</i>		Земли населенных пунктов, коллективное садоводство	СНТ, ДНП	СНТ, ДНП	СНТ, ДНП
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
<i>Возможность подключения коммуникаций</i>		Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
<i>Наличие построек</i>		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка			0,0	0,0	0,0
Итоговое корректирующее значение	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная стоимость	руб./м²		209,00	209,00	211,00
Стоимость объекта	руб./м²	209,67			
Стоимость объекта (округлено)	руб.	126 000,00			

Приложение



Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	31:15:0312007:41
Дата присвоения кадастрового номера	03.08.2006
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Белгородская область, р-н Белгородский, С.т "Белгородец" АО"Красный Октябрь", уч-к 42 отсутствует
Площадь, кв.м	600
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	коллективное садоводство

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	86292.00
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	17.03.2023

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Иные права № Статья 214 ГК РФ Собственность № 31:15:0312007:41-31/067/2023-1 от 21.11.2023
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствует Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствует

Аналог 1 земельный участок

https://www.avito.ru/belgorod/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._snt_dnp_935268273

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Белгород, район

Главная > Земельные участки > Купить > Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

Участок 6 сот. (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

150 000 Р
25 000 Р за сотку или предложите свою цену

8 919 220-60-92

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торгу уместно? Когда можно посмотреть?

Ольга
Частное лицо
На Avito с ноября 2016

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 6 сот. Расстояние до центра города: 7 км

Расположение

Белгородская область, Белгородский р-н, садовые участки
Сады [Скрыть карту](#)



© Яндекс: Условно-анонимное ИДЕНТС

Описание

Участок без построек, 300 метров до асфальта. К столбам уже проведено электричество. Полностью готов к продаже!

№ 935268273 · 9 ноября в 20:28 · 557 просмотров (+0 коллег) [Пожаловаться](#)

Похожие объявления ▾

Строительство домов и коттеджей ▾

Продавцы в этой категории ▾

Аналог 2 земельный участок

https://www.avito.ru/belgorod/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._snt_dnp_3391950328

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Белгород, район

Главная > Земельные участки > Купить > Сельскохозяйственные (СНТ, ДНП)

Участок 10 сот. (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



250 000 Р
25 000 Р за сотку
или [предложите свою цену](#)

8 919 220-48-41

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продаете? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Анна
Частное лицо
На Авито с апреля 2022
Экоклад: ~5 кг CO₂

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 10 сот. Расстояние до центра города: 7 км

Расположение

Белгородская область, 14К-807 [Показать карту](#)

Описание

Садовый участок

№ 3391950328 · 28 октября в 11:53 · 321 просмотр (+0 сегодня) [Пожаловаться](#)

Похожие объявления ▾
Строительство домов и коттеджей ▾
Продавцы в этой категории ▾

Аналог 3 земельный участок

https://www.avito.ru/belgorod/zemelnye_uchastki/uchastok_95_sot._snt_dnp_3434862569

Главная > Земельные участки > Купить > Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

Участок 9,5 сот. (СНТ, ДНП)

240 000 Р

25 263 Р за сотку

Добавить в избранное Сравнить Добавить закладку



8 910 320-80-61

Написать сообщение
Отвечает около 50 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продаёте? Торгу участком?

Когда можно посмотреть?

Этажи Белгород

Агентство
На Avito с июля 2017

Рекламы проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Дача

Об участке

Площадь: 9.5 сот.

Расстояние до центра города: 8 км

Расположение

Белгородская область, Белгородский р-н, Беломестненское сельское поселение, СНТ Здоровье

[Показать карту](#)

Описание

Продается земельный в Белгородском районе на хуторе Постников, общей площадью 951 кв.м. Участок ровный, правильной формы. Недалеко остановка общественного транспорта, с хорошей локацией до города. На соседних участках построены коттеджи для постоянного проживания. Из коммуникаций - свет, по улице проходит газ, вода скважина. Назначение - для ведения садоводничества, огородничества. Один собственник. Организуем показы. Безопасная сделка. Любая форма расчетов. Доп. описание: водоснабжение: скважина, канализация: септик. Номер в базе: 9038488. Район: Здоровье СНТ.

№ 3434862569 · 9 ноября в 23:56 · 221 просмотр (+0 сегодня)

Пожаловаться

Фото, предоставленные Заказчиком





Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3
		Всего листов выписки: 4

21.11.2023г.

Кадастровый номер:

31:15:0312007:41

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:400

Словные обозначения:

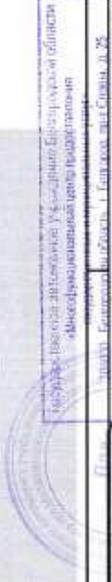
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

полное наименование должности

Сертификат: ПОИШ0600101СВ580202386С08042518
Идентификатор: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Документы с 27.06.2023 по 10.08.2024

ИННОВАЦИИ, ФИЛИАЛ

Имя, фамилия, отчество
Подпись
Место официального трудоустройства
Место официального трудоустройства



ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИЯ
«МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»
Регистрационный № 0005 в ЕГР СРО от 11.12.2007 г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«20» декабря 2022 г.
Дата регистрации в реестре

№ 1538
Регистрационный номер в реестре

Оценщик:

Шуховцев
Кирилл Вячеславович

ИНН 745309121244

является членом

Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков»,
Имеет право на осуществление оценочной деятельности
на территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом
«Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия свидетельства по «31» декабря 2023 года.

Президент Ассоциации «МСО»



Т.В. Годенко

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 (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: 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 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:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
 /А.Р. Мамедова/ М.П.	 /К.В. Шуховцев/

Дата выдачи полиса: 25.11.2022 г.

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 034548-1

« 11 » ноября 2022 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Шуховцеву Кириллу Вячеславовичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 11 » ноября 2022 г. № 276

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 11 » ноября 2025 г.

МИНОБРНАУКИ РОССИИ

Федеральное государственное бюджетное
образовательное учреждение высшего образования
«Челябинский государственный университет»

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

743100168174

Документ о квалификации

Регистрационный номер

6223

Города

Челябинск

Дата выдачи

08 октября 2020

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

Шуховцев Кирилл Вячеславович

зрелее(а) профессиональную переподготовку в (на)

**Институте повышения квалификации и переподготовки кадров
по программе «Оценка стоимости предприятий (бизнеса)»
с 07 октября 2019 года по 30 апреля 2020 года**

Решением от

30 апреля 2020 года

диплом предоставляет право
на ведение профессиональной деятельности в сфере

оценки стоимости предприятий (бизнеса)



Председатель комиссии

Руководитель

Секретарь

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 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 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» 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.

Исходный полис. «12» сентября 2023 г.