



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.
30.06.2023 г.

Выписка из отчета № 2906232443

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок: общая площадь: 997 кв.м, доля в праве: 1/5,
адрес: Белгородская обл., р-н Борисовский, п. Борисовка, ул. Коммунистическая, 51а,
категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование:
для индивидуального жилищного строительства, кадастровый номер: 31:14:0604011:149.

Сведения об оценщике

ФИО	Шуховцев Кирилл Вячеславович
Номер контактного телефона	88005501092
Почтовый адрес	454014, г. Челябинск, ул. Ворошилова, дом 35, офис 3-1
Адрес электронной почты	expertall@mail.ru
Информация о членстве в СРО	Ассоциация «МСО»
Сведения о квалификационных аттестатах оценщика	По направлению "Оценка недвижимости", №034548-1 от 11.11.2022г. По направлению "Оценка движимого имущества", №034549-2 от 11.11.2022г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис №221900-035-000022 от 25.11.2022г., срок действия полиса: 01.12.2022 - 30.11.2023гг.

Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Организационно-правовая форма	общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью "Центр Судебной Экспертизы"
ОГРН, дата присвоения ОГРН	1117447014354, 22.09.2011г.
Место нахождения	454048, Челябинская обл, Челябинск г, Яблочкина ул, дом № 3, помещение 1, кабинет 2
Сведения о страховании ответственности	Полис №221900-035-000017, выданный ПАО "САК "ЭНЕРГОГАРАНТ" 06.09.2022г., срок действия полиса: 29.09.2022 - 28.09.2023гг.

Сведения о заказчике и правообладателе объекта оценки

Заказчик	Черных Анастасия Владимировна
Правообладатель	Лысенкина Евдокия Николаевна

Основные параметры объекта оценки

Наименование параметра	Значение параметра
Земельный участок	
адрес	Белгородская обл., р-н Борисовский, п. Борисовка, ул. Коммунистическая, 51а
общая площадь	997 кв.м
категория земель	земли населенных пунктов
разрешенное использование	для индивидуального жилищного строительства
кадастровый номер	31:14:0604011:149
доля в праве	1/5

Особенности проведения осмотра

Осмотр не производился, фотоматериалы предоставлены заказчиком.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

- доходным подходом, руб.: 0,00
- сравнительным подходом: 111 863,40 руб.
- затратным подходом, руб.: 0,00

Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость: 112,20 руб./кв.м.

Результатом оценки является величина рыночной стоимости объекта оценки, определенная по состоянию на 30.06.2023 г. в размере:

111 863,40 руб. (сто одиннадцать тысяч восемьсот шестьдесят три рубля сорок копеек).

Стоимость 1/5 доли в праве на объект оценки:

22 372,68 руб. (двадцать две тысячи триста семьдесят два рубля шестьдесят восемь копеек).

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович



Земельный участок				
Описание объекта оценки	Земельный участок: адрес: Белгородская обл., р-н Борисовский, п. Борисовка, ул. Коммунистическая, 51а, общая площадь: 997 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, кадастровый номер: 31:14:0604011:149, доля в праве: 1/5.			
Параметры и корректировки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Информация о предложениях объектов-аналогов				
Дата предложения	Дата оценки: 30.06.2023 г.	30.06.2023 г.	30.06.2023 г.	30.06.2023 г.
Ссылка на объявление:		https://www.avito.ru/borisovka/zemelnye_uchastki/uchastok_15sot._izhs_3004977553	https://www.avito.ru/borisovka/zemelnye_uchastki/uchastok_14_sot._izhs_2106693518	https://www.avito.ru/borisovka/zemelnye_uchastki/uchastok_7sot._izhs_2189811910
Цена предложения, руб.:		165 000,00	150 000,00	100 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
Параметр: адрес	Белгородская обл., р-н Борисовский, п. Борисовка, ул. Коммунистическая, 51а	Белгородская обл., Борисовский р-н, раб. пос. Борисовка, Урожайная ул.	Белгородская обл., р-н Борисовский, с Порубежное, ул. Амбулаторная, 40	Белгородская обл., Борисовский р-н, с Крюково, ул. Горянка, уч.34
Параметр: общая площадь, кв.м	997	1500	1400	685
Параметр: категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Параметр: разрешенное использование	для индивидуального жилищного строительства	для индивидуального жилищного строительства	для ведения личного подсобного хозяйства	для ведения личного подсобного хозяйства
Корректировки				
Корректировка на уторговывание, %:		12,20	12,20	12,20
Цена после уторговывания, руб.:		144 870,00	131 700,00	87 800,00
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	997	1500	1400	685
Цена за удельную единицу, руб.:		96,58	94,07	128,18
Параметры, корректируемые по каждому объекту-аналогу в %				
Корректировка на местоположение		0,00	2,00	2,00
Корректировка на различие видов разрешенного использования		0,00	6,00	6,00
Итоговая корректировка в % на каждый аналог:		0,00	8,00	8,00
Цена за удельную единицу после процентной корректировки, руб.:		96,58	101,60	138,43
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:				112,20
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:				111 863,40
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:				111 863,40



Фото №1. Общий вид участка



Фото №2. Общий вид участка



Фото №3. Общий вид участка

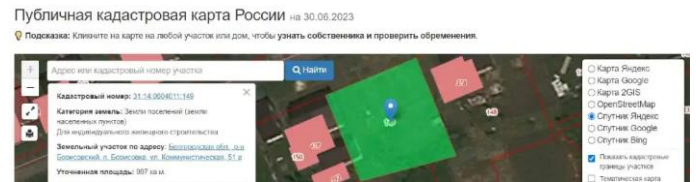


Фото №4. Общий вид участка со спутника на кадастровой карте



МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ

РОСРЕЕСТР

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО БЕЛГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 18.01.2016 г.

Документы-основания:

Договор на безвозмездную передачу земельного участка в собственность №11-85 от 21.12.2015 г.

Распоряжение главы администрации городского поселения "Поселок Борисовка" муниципального района "Борисовский район" Белгородской области №440-р от 17.12.2015 г.

Субъект (субъекты) права:

Лысенкина Евдокия Николаевна, дата рождения: 09.07.1982 г. Место рождения: Республика Кыргызстан, Узгенский р-н, гор. Ош. Гражданство: Россия. СНИЛС: 135-454-377 62.

Вид права: общая долевая собственность: 1/5

Кадастровый (или условный) номер:

31:14:0604011:149

Объект права:

Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов - для индивидуального жилищного строительства. Площадь: 997 кв.м.

Адрес (местоположение):

Россия, Белгородская обл., Борисовский район, пгт. Борисовка, ул. Коммунистическая, 51а

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 18.01.2016 г. сделана запись регистрации № 31-31/011-31/011/014/2015-371/2

Государственный регистратор:



Тарасенко Ю. И. /

31-31/011-31/011/014/2015-371/2

Выписка из отчета №2906232443. Приложения, содержащие использованную информацию.

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 18.01.2016 г.:

Доля в праве 1/5

Лысенкин Александр Владимирович

Доля в праве 1/5

Лысенкина Валентина Александровна

Доля в праве 1/5

Лысенкина Татьяна Александровна

Доля в праве 1/5

Лысенкин Назар Александрович

Государственный регистратор:

Подпись М.П.

Тарасенко Ю. И.

Дата: 18.01.2016 г.



028960

**ПОЛИС N 221900-035-000017
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: 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 221900-035-000017 от «06» сентября 2022 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

Настоящий Полис действует с «29» сентября 2022 г. по «28» сентября 2023 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 221900-035-000017 от «06» сентября 2022 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
 /Р.Р. Валеев/	 /А.В. Анапенко/

Дата выдачи полиса: «06» сентября 2022 г.



Диплом оценщика

**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, заключающему 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 или третьим лицам действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.

Выгодоприобретатели: заказчик по договору на проведение оценки и/или третья лица, которым причинен ущерб. Страхователем при осуществлении последним оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	5 000 000,00	Страховой тариф, %	0,08	Страховая премия, руб.	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 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:
М.П.	М.П.
_____ /А.Р. Мамелова/	_____ /К.В. Шуховцев/

Дата выдачи полиса: 25.11.2022 г.

Полис страхования ответственности оценщика



Свидетельство СРО оценщика



Квалификационный аттестат. Оценка недвижимости




Квалификационный аттестат. Оценка движимого имущества

avito.ru/borisovka/zemelnye_uchastki/uchastok_15sot_izhs_3004977553

Участок 15 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнивать Добавить заметку



165 000 ₽
11 000 ₽ за соту или предложите свою цену

8 910 220-80-73

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продайте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

опеся
Частное лицо
На Авито с февраля 2022

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 15 сот.

Расположение

Белгородская область, Борисовский р-н, городское поселение Борисовка, рабочий пос. Борисовка, Урожайная ул. [Показать карту](#)

Описание

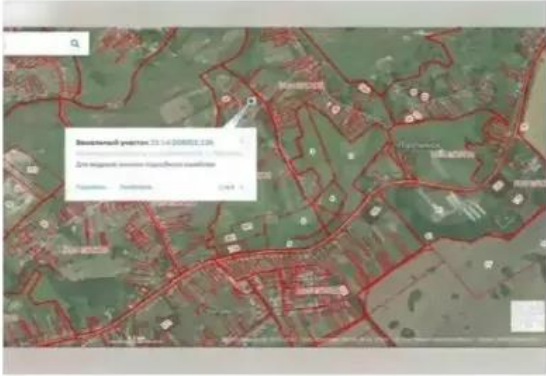
Продам два участка по ул. Урожайной, 2а и 2б. По улице введены все коммуникации, проложена дорога, рядом остановочный пункт, больница, школа и магазины. Цена за один участок!

Объект-аналог №1

avito.ru/borisovka/zemelnye_uchastki/uchastok_14_sot_izhs_2106693518

Участок 14 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнивать Добавить заметку



150 000 ₽
10 714 ₽ за соту

8 980 370-54-23

Иван Владимирович
Частное лицо
На Авито с июня 2014

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 14 сот. Расстояние до центра города: 8 км

Расположение

Белгородская область, Борисовский р-н, с. Порубежное [Показать карту](#)


Описание

Участок прямоугольной формы, 28*50 метров в селе Порубежное для строительства дома и ведения хозяйства. Улица асфальтированная, свет и газ по улице. Кадастровый номер 31.14.506001.136

№ 2106693518 · 13 июня в 15:05 · 276 просмотров (+1 сегодня) [Пожаловаться](#)

Объект-аналог №2

avito.ru/borisovka/zemelnye_uchastki/uchastok_7sot_izhs_2189811910



100 000 Р
14 286 Р за сотку
или предложите свою цену
Рассчитать стоимость
Кредит от 4% годовых в Почте Банки
Подробнее

8 910 581-31-71

Написать сообщение
Платит за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торж уместно?
Когда можно посмотреть?

Сергей
Частное лицо
На Авито с января 2018
Экологический вклад -5170 кг CO₂

4 объявления пользователя
Подписаться на продавца

Об участке
Площадь: 7 сот. Расстояние до центра города: 8 км

Расположение
Белгородская область, Борисовский р-н, с. Крюково Показать карту

Описание
Если не можете дозвониться, пишите в Авито, я Вам отвечу или перезвоню!
Продаю участок площадью 7 соток, расположенный по адресу: Белгородская обл., Борисовский р-н, д. Крюково, ул. Горлика, уч.34
До центра пгт. Борисовки 7-10 минут на машине. Лицевая сторона участка длиной 30 метров. Участок расположен в живописном месте, которое подойдет как для постоянного проживания, так и для отдыха в любой сезон. Расстояние до г.Белгорода около 50 км.
Участок в собственности, отмежеван и стоит на кадастровом учете.
Асфальтированная дорога перед участком, свет, газ и вода по границе участка. Есть

Объект-аналог №3