



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 № 3112233144

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок: общая площадь: 997 кв.м, доля в праве: 1/5, адрес: Белгородская обл., р-н Борисовский, пос. Борисовка, ул. Коммунистическая, 51а, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, кадастровый номер: 31:14:0604011:149. Дата оценки: 31.12.2023 г.

### Общая информация

Заказчик	♦ Кудашева Елизавета Владимировна
Правообладатель	♦ Лысенкин Александр Владимирович
Особенности проведения осмотра	♦ Осмотр не производился, фотоматериалы предоставлены заказчиком.
Исполнитель	♦ ООО «Центр Судебной Экспертизы» <ul style="list-style-type: none"><li>• ОГРН 1117447014354, ИНН 7447197991</li><li>• Адрес регистрации: 454048, г. Челябинск, ул. Яблочкина, д. 3, пом. 1, каб. 2</li><li>• Адрес для корреспонденции: 454014, г. Челябинск, ул. Ворошилова, д. 35, оф. 3-1</li><li>• 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.</li><li>• 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).</li><li>• ООО «Центр Судебной Экспертизы» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.</li><li>• Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящей выписке из отчета об оценке.</li></ul>
Оценщик	♦ Шуховцев Кирилл Вячеславович <ul style="list-style-type: none"><li>• 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.</li><li>• 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.</li><li>• Высшее техническое образование, окончил Челябинскую</li></ul>



	<p>государственную агроинженерную академию, квалификация – инженер.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Высшее юридическое, окончил Южно-Уральский государственный университет, квалификация – бакалавр.</li> <li>• Диплом о профессиональной переподготовке 743100168174 от 30.04.2020 г., выдан ФГБОУ ВО "Челябинский государственный университет" 08.10.2020 г.</li> <li>• Стаж работы в оценочной деятельности 7 лет.</li> <li>• Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» № 034549-2 сроком действия с 11.11.2022 по 11.11.2025 г.</li> <li>• Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 034548-1 сроком действия с 11.11.2022 по 11.11.2025 г.</li> <li>• Диплом о профессиональной переподготовке по направлению «Судебная оценочная экспертиза», выдан ЧОУ ДПО "Открытая академия профессионального образования", 2023 год, эксперт-оценщик.</li> <li>• Сертификат соответствия судебного эксперта » НИИ СЭИС № РОСС RU.32147.04БРЕ0.01.21969 по направлению «Судебная оценочная экспертиза».</li> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> <li>• Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящей выписке из отчета об оценке.</li> </ul>
--	--

### Основные факты и выводы

<b>Объект оценки</b>	♦	<b>Наименование параметра</b>	<b>Значение параметра</b>
		<b>Земельный участок</b>	
		адрес	Белгородская обл., р-н Борисовский, пос. 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
<b>Дата оценки</b>	♦	31.12.2023 г.	
<b>Результаты оценки, полученные при использовании:</b>	♦	– доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 171 743,22 руб. – затратного подхода: не применялся	
<b>Согласование результатов</b>	♦	Не требуется в связи с использованием только одного подхода к оценке	
<b>Итоговая величина</b>	♦	<b>171 743,22 руб. (сто семьдесят одна тысяча семьсот сорок</b>	



рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки	три рубля двадцать две копейки)
Итоговая рыночная стоимость 1/5 доли в праве на объект оценки	♦ 34 348,64 руб. (тридцать четыре тысячи триста сорок восемь рублей шестьдесят четыре копейки)

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

**171 743,22 руб.**

*(сто семьдесят одна тысяча семьсот сорок три рубля двадцать две копейки),*

включая стоимость 1/5 доли в праве на объект оценки:

**34 348,64 руб.**

*(тридцать четыре тысячи триста сорок восемь рублей шестьдесят четыре копейки).*

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





## Приложение. Расчетная таблица.

Земельный участок				
Описание объекта оценки	Земельный участок: адрес: Белгородская обл., р-н Борисовский, пос. 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: 31.12.2023 г.	31.12.2023 г.	31.12.2023 г.	31.12.2023 г.
Ссылка на объявление:	<a href="https://www.avito.ru/borisovka/zemelnye_uchastki/uchastok_14_sot_izhs_3377230733">https://www.avito.ru/borisovka/zemelnye_uchastki/uchastok_14_sot_izhs_3377230733</a>		<a href="https://belgorod.domclick.ru/card/sale_lot_1457231284">https://belgorod.domclick.ru/card/sale_lot_1457231284</a>	<a href="https://www.avito.ru/borisovka/zemelnye_uchastki/uchastok_7sot_izhs_2189811910">https://www.avito.ru/borisovka/zemelnye_uchastki/uchastok_7sot_izhs_2189811910</a>
Цена предложения, руб.:	250 000,00		140 000,00	100 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
Параметр: адрес	Белгородская обл., р-н Борисовский, пос. Борисовка, ул. Коммунистическая, 51а	Белгородская обл., Борисовский р-н, раб.пос. Борисовка, Заводская ул., 20	Белгородская обл., Борисовский р-н, раб.пос. Борисовка, ул. Чехова	Белгородская обл., Борисовский р-н, с Крюково, ул. Горянка, уч.34
Параметр: общая площадь, кв.м	997	1423	600	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 индивидуального жилищного строительства	для ведения личного подсобного хозяйства
Корректировки				
Корректировка на уторговывание, %:	12,20		12,20	12,20
Цена после уторговывания, руб.:	219 500,00		122 920,00	87 800,00
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	997	1423	600	685
Цена за удельную единицу, руб.:	154,25		204,87	128,18
Параметры, корректируемые по каждому объекту-аналогу в %				
Корректировка на местоположение	0,00		0,00	5,00
Корректировка на различие видов разрешенного использования	0,00		0,00	18,00
Итоговая корректировка в % на каждый аналог:	0,00		0,00	23,00
Цена за удельную единицу после процентной корректировки, руб.:	154,25		204,87	157,66
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:				172,26
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:				171 743,22
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:				171 743,22