



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.
22.01.2024 г.

Выписка из отчета №2201241514

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: земельный участок, расположенный по адресу:

Республика Башкортостан, р-н Учалинский, с/с Учалинский, Коллективный сад № 17, участок
28. Общая площадь: 500,0 кв.м,
Дата оценки: 22.01.2024 г.

Общая информация

Заказчик	♦ Шелестов Дмитрий Юрьевич член Ассоциация арбитражных управляющих "Меркурий" (ИНН: 745215858804, рег. номер 21408)
Особенности проведения осмотра	♦ Осмотр не производился. Земельный участок принят в расчёт как свободный от построек.
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.



	<ul style="list-style-type: none">• 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.
--	---

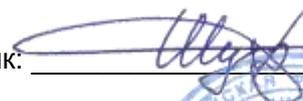
Основные факты и выводы

Объект оценки	◆	Наименование параметра	Значение параметра
		Земельный участок	
		адрес	Республика Башкортостан, р-н Учалинский, с/с Учалинский, Коллективный сад № 17, участок 28
		общая площадь	500,0 кв.м
		категория земель	земли сельскохозяйственного назначения
		разрешенное использование	для садоводства
		кадастровый номер	02:48:100302:438
		обременения/ограничения	отсутствуют
		вид права	собственность
Дата оценки	◆ 22.01.2024 г.		
Результаты оценки, полученные при использовании:	◆ – доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 115 000,00 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 22.01.2024 г. составляет:

115 000,00 (Сто пятнадцать тысяч) рублей.

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





Приложение. Расчетная таблица.

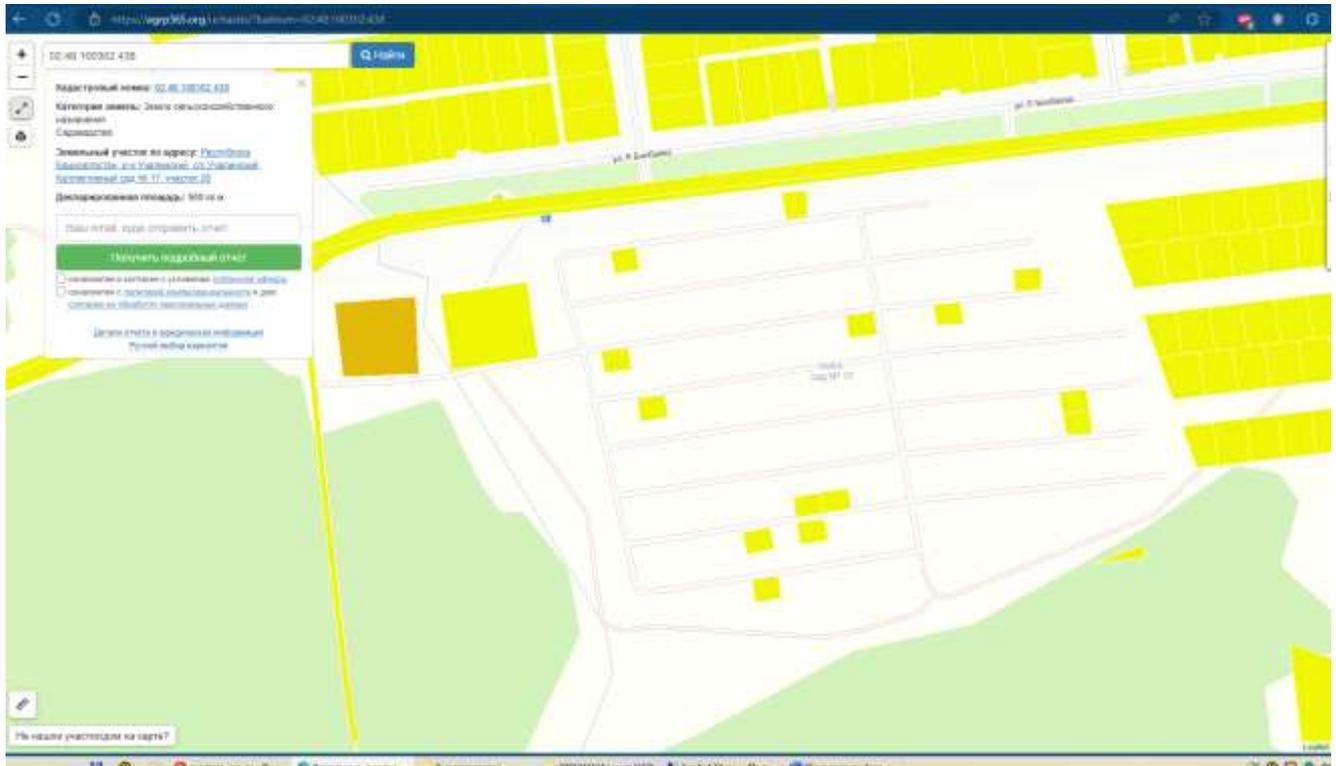
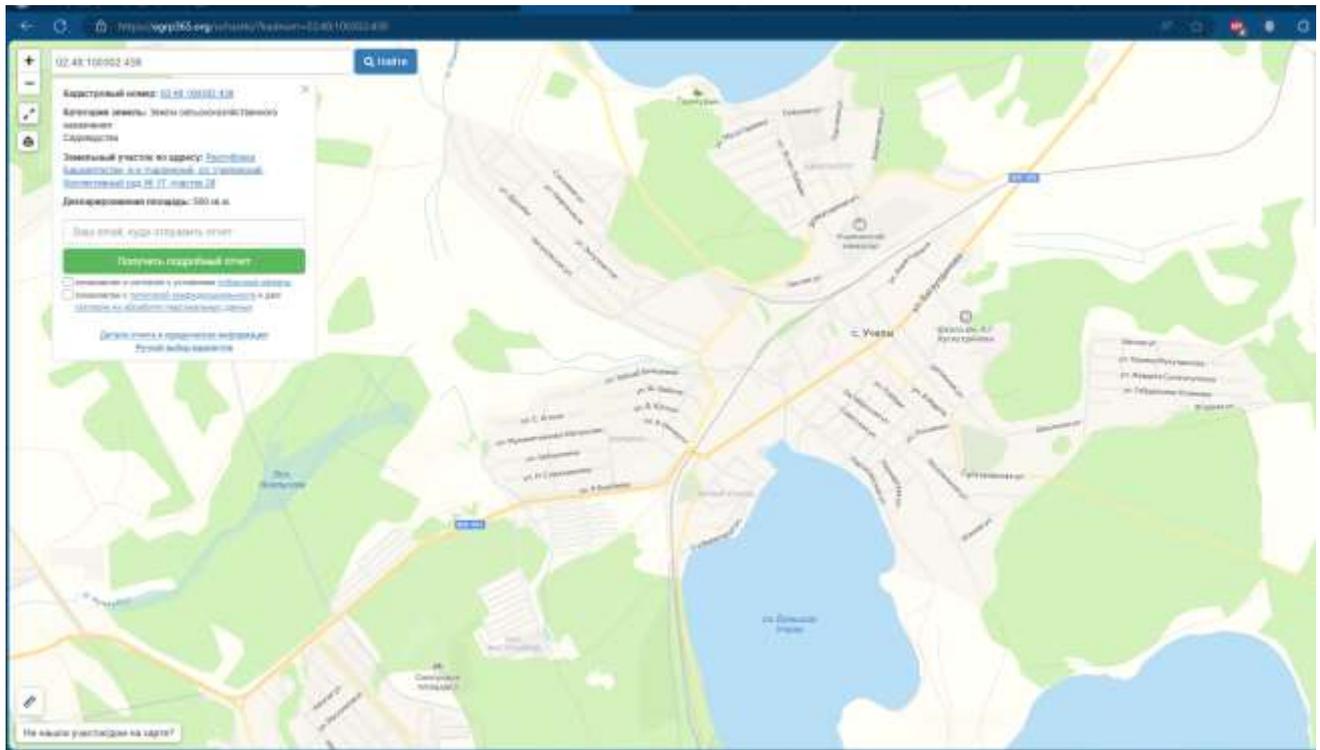
Элементы сравнения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	https://ufa.move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploshchadyu_1390_kv_m_ploshchadyu_139_sotok_bashkortostan_iglinskiy_ivano-kazanskiy_dnt_rodniki_centralnaya_ul_691307062_2/	https://onrealt.ru/uchaly/kypit-uchastok/46971135	https://onrealt.ru/uchaly/kypit-uchastok/51141818
Продавец	89656586376	контакты закрыты	контакты закрыты
Местоположение	Иглинский район Ивано-Казанский с/с, ДНТ Родники	Республика Башкортостан, Учалы	Республика Башкортостан, Учалы
Стоимость предложения, руб.	400 000,00	200 000,00	200 000,00
Размер участка, м ²	1390,0	600,0	800,0
Дата продажи (предложения к продаже)	8 ноября 2023 г.	2 мая 2023 г.	4 сентября 2023 г.
Передаваемые имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность
Возможность подключения коммуникаций	Присутствует	Присутствует	Присутствует
Наличие типичных построек	Отсутствуют	Присутствуют	Отсутствуют

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый участок	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена продажи	руб.		400 000,00	200 000,00	200 000,00
Размер участка	м ²	500,0	1 390,0	600,0	800,0
Торг	%		-16,4	-16,4	-16,4
Стоимость			334 400,00	167 200,00	167 200,00
Стоимость за м ²			241,00	279,00	209,00
Совершенная сделка или предложение			Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
Условия рынка (время предложения)		18 января 2024 г.	8 ноября 2023 г.	2 мая 2023 г.	4 сентября 2023 г.



Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
Передаваемые имущественные права		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
Местоположение		Республика Башкортостан, р-н Учалинский, с/с Учалинский, Коллективный сад № 17, участок 28	Иглинский район Ивано-Казанский с/с, ДНТ Родники	Республика Башкортостан, Учалы	Республика Башкортостан, Учалы
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
Площадь участка	м ²	500,00	1 390,0	600,0	800,0
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
Назначение участка		Земли сельскохозяйственного назначения, для садоводства	СНТ/ДНП	СНТ/ДНП	СНТ/ДНП
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
Возможность подключения коммуникаций		Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
Наличие типичных построек		Отсутствует	Отсутствуют	Присутствуют	Отсутствуют
Корректировка			0,0	-13,0	0,0
Итоговое корректирующее значение	%		0,0	-13,0	0,0
Скорректированная стоимость	руб./м ²		241,00	242,73	209,00
Стоимость объекта	руб./м ²	230,91			
Стоимость объекта (округлено)	руб.	115 000,00			

Приложение



☰ Участки ▾ 02:48:100302:438 × 🔍 <

Земельный участок 02:48:100302:438 Без координат границ

Республика Башкортостан, р-н Учалинский, с/с Учалинский, Коллективный сад № 17, участок 28

Садоводство



Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	02:48:100302:438
Кадастровый квартал:	02:48:100302
Адрес:	Республика Башкортостан, р-н Учалинский, с/с Учалинский, Коллективный сад № 17, участок 28
Площадь декларированная:	500 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование:	Садоводство
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	40 610 руб.
дата определения:	01.01.2022
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	06.04.2023
дата применения:	09.03.2023

Сведения об объекте



Земельный участок

Дата обновления информации: 04.10.2023

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	02:48:100302:438
Дата присвоения кадастрового номера	09.03.2023
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Республика Башкортостан, р-н Учалинский, с/с Учалинский, Коллективный сад № 17, участок 28
Площадь, кв.м	500
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	Садоводство

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	40610.00
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	06.04.2023

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 02:48:100302:438-02/143/2023-1 от 20.11.2023
---	--

Аналог 1

https://ufa.move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_1390_kvm_ploschadyu_139_so_tok_bashkortostan_iglinskiy_ivano-kazanskiy_dnt_rodniki_centralnaya_ul_6913070622/

move.ru Республика Башкортостан Купить Снять Новостройки Коммерческая Полезное Разместить объявление Войти

400 000 ₹ цена за сотку 28 777 ₹ Иглинский р-н Ивано-Казанский с/с Добавить в избранное

руб дол евро Иглинский р-н Ивано-Казанский с/с полный адрес

8 ноября 2023 30 (+4 за сегодня) Обновлено 20 января Пожаловаться Заметка Печать PDF



Баева Ольга
Самолет Плюс Уфа
+7 (965) 658-63-76
Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru
Передавайте деньги только после просмотра объекта! Ознакомьтесь с [остальными правилами](#), чтобы не попасться на уловки мошенников.

ЦБ РФ

USD	88.59 ₹	-0.07 ₹	▼
EUR	96.38 ₹	-0.2 ₹	▼

BITCOIN

BTC	3670226 ₹	-7413 ₹	▼
-----	-----------	---------	---

С/Х назначения в продажу

Цена:	400 000 ₹	Площадь участка:	13.9 соток
Цена за сотку:	28 777 ₹	Дата публикации:	8 ноября 2023
Тип объекта:	с/х назначения	Дата обновления:	20 января
Тип объявления:	вторичка	ID:	691-307-062-2

Описание

Юридическое сопровождение сделки бесплатно.

Продается земельный участок в живописном месте, по адресу: Иглинский район Ивано-Казанский с/с, ДНТ Родники, ул. Зеленая участок 178, кадастровый номер 02:26:091402:108, площадь участка 14 соток. Рядом лес, соседи живут круглогодично. Также Вы можете приобрести соседний участок площадью 10 соток.

АРЕНДА

ПРОДАЖА

УЧАСТОК В СНТ, 6 СОТ. НА ПРОДАЖУ В УЧАЛАХ

Республика Башкортостан, Учалы

добавлено 3 мая в 14:16

ОПИСАНИЕ

НА КАРТЕ

ПОХОЖИЕ ОБЪЯВЛЕНИЯ

СКРЫТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ

ПОЖАЛОВАТЬСЯ

В ИЗБРАННОЕ

АРХИВ



ЦЕНА

200 000 ₪

Рассчитать ипотеку



Пользователь

ПОКАЗАТЬ ТЕЛЕФОН

НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ

ОПИСАНИЕ

Дом кирпичный, участок ровный, есть все насаждения(яблони, вишня, облепиха, малина, смородина, крыжовник, абрикос, калина).

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Площадь участка 6 сот.

Назначение земли СНТ, ДНП

ОБЪЕКТ НА КАРТЕ



Аналог 3 <https://onreal.ru/uchaly/kypit-uchastok/51141818>



Ваш проводник в мир Недвижимости



УЧАЛЫ, РЕСПУБЛИКА БАШКОРТОСТАН

СМЕНИТЬ ГОРОД

[ПОДАТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ](#)

[АРЕНДА](#)

[ПРОДАЖА](#)

УЧАСТОК В СНТ, 8 СОТ. НА ПРОДАЖУ В УЧАЛАХ, УЛИЦА ЛЕНИНА, 28

Республика Башкортостан, Учалы, улица Ленина, 28 добавлено 4 сентября в 16:47

[ОПИСАНИЕ](#) [НА КАРТЕ](#) [ПОХОЖИЕ ОБЪЯВЛЕНИЯ](#) [СКРЫТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ](#) [ПОЖАЛОВАТЬСЯ](#) [В ИЗБРАННОЕ](#)

[АРХИВ](#)



ОНРЕАЛТ
УЧАЛЫ
НЕТ ФОТО

ЦЕНА

200 000 ₹

[Рассчитать ипотеку](#)



Пользователь

[ПОКАЗАТЬ ТЕЛЕФОН](#) [НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ](#)

ОПИСАНИЕ

Продаю участок, без построек, в 2 км от автовокзала, у подножия горы Телевышка, в 30 м от участка автобусная остановка "Буранцы".

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Площадь участка	8 сот.
Назначение земли	СНТ, ДНП

ОБЪЕКТ НА КАРТЕ





Қазақстан Республикасының
Білім және Ғылым Министрлігі

Қарағанды облысының Білім және Ғылым Бюросының
Қарағанды қаласының Білім және Ғылым Бюросының
Қарағанды қаласының Білім және Ғылым Бюросының
Қарағанды қаласының Білім және Ғылым Бюросының

Қарағанды қаласының Білім және Ғылым Бюросының
Қарағанды қаласының Білім және Ғылым Бюросының
Қарағанды қаласының Білім және Ғылым Бюросының
Қарағанды қаласының Білім және Ғылым Бюросының

Қарағанды қаласының Білім және Ғылым Бюросының
Қарағанды қаласының Білім және Ғылым Бюросының

Қарағанды қаласының Білім және Ғылым Бюросының
Қарағанды қаласының Білім және Ғылым Бюросының

Қарағанды қаласының Білім және Ғылым Бюросының





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 2024 года.

Президент Ассоциации «МСО»



Т.В. Годенко

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 (к/м): 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 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:
 /А.Р. Мамедова/ М.П.	 /К.В. Шуховцев/

Дата выдачи Полиса: 22 ноября 2023 г.

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 034548-1

« 11 » ноября 2022 г.

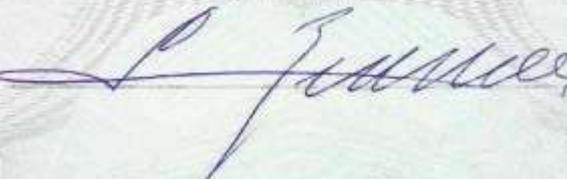
Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«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

(Handwritten signatures of the Commission Chair, Head, and Secretary)

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.