



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.
18.04.2023 г.

Выписка из отчета № 1804231274

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок: общая площадь: 810 кв.м, адрес: Республика Башкортостан, р-н Абзелиловский, с/с Аскаровский, с Аскарово, ул. Мусы Гареева, 11, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, кадастровый номер: 02:01:030401:484.

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	Шелестов Дмитрий Юрьевич
Правообладатель	Магадеева Гульнара Анисовна

Основные параметры объекта оценки

Наименование параметра	Значение параметра
Земельный участок	
адрес	Республика Башкортостан, р-н Абзелиловский, с/с Аскаровский, с Аскарово, ул. Мусы Гареева, 11
общая площадь	810 кв.м
категория земель	земли населенных пунктов
разрешенное использование	для индивидуального жилищного строительства
кадастровый номер	02:01:030401:484

Особенности проведения осмотра

Осмотр не производился, фотоматериалы не предоставлены заказчиком. Для оценки принято типичное состояние объекта оценки.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

- доходным подходом, руб.: 0,00
- сравнительным подходом, руб.: 140 016,60 руб.
- затратным подходом, руб.: 0,00

Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость объекта оценки, руб.: **140 016,60 руб.**

Результатом оценки является величина рыночной стоимости объекта оценки, определенная по состоянию на 18.04.2023 г. в размере:

140 016,60 руб. (сто сорок тысяч шестнадцать рублей шестьдесят копеек).

Оценщик: _____

Шуховцев Кирилл Вячеславович



Земельный участок				
Описание объекта оценки	Земельный участок: адрес: Республика Башкортостан, р-н Абзелиловский, с/с Аскарковский, с Аскарново, ул. Мусы Гареева, 11, общая площадь: 810 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, кадастровый номер: 02:01:030401:484.			
Параметры и корректировки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Информация о предложениях объектов-аналогов				
Дата предложения	Дата оценки: 18.04.2023 г.	18.04.2023 г.	18.04.2023 г.	18.04.2023 г.
Ссылка на объявление:		https://ufa.domclick.ru/card/sale__lot__184699749	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-askarovo-1213579983	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-askarovo-261033015
Цена предложения, руб.:		200 000,00	250 000,00	160 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
Параметр: адрес	Республика Башкортостан, р-н Абзелиловский, с/с Аскарковский, с Аскарново, ул. Мусы Гареева, 11	Республика Башкортостан, р-н Абзелиловский, с Аскарново	Республика Башкортостан, Абзелиловский р-н, с/с Таштимеровский, д. Салаватово, ул. Мусы Муртазина, 101/1	Республика Башкортостан, Абзелиловский р-н, с/с Таштимеровский, д. Салаватово, ул. Мусы Муртазина, д. 140/4
Параметр: общая площадь, кв.м	810	1000	1195	900
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, %:		16,60	16,60	16,60
Цена после уторговывания, руб.:		166 800,00	208 500,00	133 440,00
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	810	1000	1195	900
Цена за удельную единицу, руб.:		166,80	174,48	148,27
Параметры, корректируемые по каждому объекту-аналогу в %				
Корректировка на местоположение		0,00	3,00	3,00
Корректировка на различие видов разрешенного использования		0,00	6,00	6,00
Итоговая корректировка в % на каждый аналог:		0,00	9,00	9,00
Цена за удельную единицу после процентной корректировки, руб:		166,80	190,18	161,61
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:				172,86
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:				140 016,60
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:				140 016,60

Публичная кадастровая карта России на 18.04.2023

 **Подсказка:** Кликните на карте на любой участок или дом, чтобы **узнать собственника и проверить обременения**.



Фото №1. Общий вид участка со спутника на кадастровой карте

Выписка из отчета №1804231274. Приложения, содержащие использованную информацию.



Сведения из Единого государственного реестра недвижимости

Предоставляются в рамках постановления Правительства Российской Федерации от 03.06.2019 № 710

Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	02:01:030401:484

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Номер кадастрового квартала	02:01:030401
Дата присвоения кадастрового номера	31.07.2017
Ранее присвоенный государственный учетный номер	Данные отсутствуют
Местоположение	Республика Башкортостан, р-н. Абзелиловский, с/с. Аскаровский, с. Аскарово, ул. Мусы Гареева, д. 11
Площадь, м2	810, Уточненная площадь, погрешность 10.0
Категория земель, к которой отнесен земельный участок	Земли населенных пунктов
Кадастровая стоимость, руб	128466
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	Данные отсутствуют
Виды разрешенного использования	Для индивидуальной жилой застройки
Статус записи об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Кадастровые номера расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости	Данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженерере	Габбасова Эльмира Ирфатовна
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков	Данные отсутствуют
Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения	Данные отсутствуют
Особые отметки	Данные отсутствуют
Получатель выписки	Магадеева Гульнара Анисовна



Лист 1 из 2

Данные актуальны на 14.04.2023

Сведения из ЕГРН



Сведения из Единого государственного реестра недвижимости

Предоставляются в рамках постановления Правительства Российской Федерации от 03.06.2019 № 710

Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	02:01:030401:484

Сведения о зарегистрированных правах

Сведения о правах	Правообладатель (правообладатели): Магадеева Гульнара Анисовна, 16.08.1990, Российская Федерация, СНИЛС 140-327-856 36, Паспорт гражданина Российской Федерации 80 12 568435 выдан 19.09.2012 Отделением УФМС России по Республике Башкортостан в Абзелиловском районе Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: Собственность, 02:01:030401:484-02/141/2017-1, 29.11.2017 03:22:27 Документы-основания: Договор о предоставлении земельного участка в собственность бесплатно 35-17-01 ИЖС 2017-10-20 Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права: Право на недвижимость действующее Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: Данные отсутствуют Заявленные в судебном порядке права требования: Данные отсутствуют Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: Данные отсутствуют Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: Данные отсутствуют
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Данные отсутствуют

Сведения из Росреестра, предоставленные из ЕГРН для формирования документа, заверены электронной подписью Росреестра. Сам документ заверен электронной подписью Минцифры. Пересылайте документ только с файлом подписи Минцифры в формате sig. Иначе он потеряет юридическую силу



Лист 2 из 2

Данные актуальны на 14.04.2023

Сведения из ЕГРН

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:
 М.П. /Р.Р. Валеев/	 М.П. /А.В. Анапаненко/

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 УОМС 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 договору 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 являлся 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.	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 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. _____ /А.Р. Мамедов/		М.П. _____ /К.В. Шуховцев/	
Дата выдачи полиса: 25.11.2022 г.			

Полис страхования ответственности оценщика



Свидетельство СРО оценщика

ufa.domclick.ru/card/sale_lot_184699749



3/4

УЛИЦА ПУГА

10 сот.
Площадь

ИЖС
Тип участка

Республика Башкортостан, Абзелиловский, село Аскарово

Обновлено 27 марта 158

Продается участок, 10 сот., ИЖС
200 000 ₽
20 000 ₽/сот.
или предложите свою цену

Альфия Романовская ✓
Эт объявление
На Домклик 5 лет 3 мес.

В ВАРИАНТ

Можно позвонить или написать в чат сообщения в мессенджерах не будут доставлены

+7 (964) 950-51-88

Написать

Поделиться

Избра

Ипотека Сбербанка от 11.2%
Рассчитайте свою ипотеку

Описание

Продам зем.участок (10 сот.) в с.Аскарово Абзелиловского района в мик-не Восточный-1 по ул.Е.Пугачева.В собственности.Не огорожен.Цена 150 т.р

Объект-аналог №1

domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-askarovo-1213579983

Домофонд > Продажа участков > Башкортостан > Аскарово > Номер в каталоге: 1213579983

250 000 ₽

Земли поселений, 12 соток
абзелиловский район, д. салаватово, ул. муртазина, 101/1, Аскарово, Башкортостан



2 из 2

Связаться с владельцем +79869707312

Земли поселений, 12 соток
продам земельный участок, все коммуникации, возле леса.

Объект-аналог №2

domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-askarovo-261033015

Домофонд > Продажа участков > Башкортостан > Аскирово > Номер в каталоге: 261033015

160 000 Р

Земли поселений, 9 соток
Республика Башкортостан, Абзелиловский район, деревня Салаватово, улица Мусы Муртазина, 140/1, Аскирово, Башкортостан



1 из 4



Связаться с владельцем

8 919.301-36-33

Земли поселений, 9 соток

Продам участок 9 соток в пос.Салаватово. Кадастровый номер 02:01:130901:483. Электричество подключено, счетчик установлен. Газ рядом, подключиться не проблема. Разрешение на строительство действительно до 2025 года. Если не отвечаю на звонок, пишите СМС или на авито. Собственник.

Объект-аналог №3