



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.
07.03.2023г.

Выписка из отчета №0703230493

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок: адрес: Республика Башкортостан, р-н. Гафурийский, с/с. Сайтбабинский, общая площадь: 742926 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Возделывание сельскохозяйственных культур, кадастровый номер: 02:19:080101:84, доля в праве: 1/22

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	Хайруллина Гулира Анваровна

Основные параметры объекта оценки

Наименование параметра	Значение параметра
Земельный участок	
адрес	Республика Башкортостан, р-н. Гафурийский, с/с. Саитбабинский
общая площадь	742926 кв.м
категория земель	земли сельскохозяйственного назначения
разрешенное использование	Возделывание сельскохозяйственных культур
кадастровый номер	02:19:080101:84
доля в праве	1/22
дополнительные улучшения	Нет данных

Особенности проведения осмотра

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

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

- доходным подходом, руб.: 0,00
- сравнительным подходом, руб.: 2 481 372,84 руб.
- затратным подходом, руб.: 0,00

Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость, руб./кв.м: 3,34 руб.
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.: **2 481 372,84 руб.**

Результатом оценки является величина рыночной стоимости объекта оценки, определенная по состоянию на 07.03.2023г. в размере:

2 481 372,84 руб. (два миллиона четыреста восемьдесят одна тысяча триста семьдесят два рубля восемьдесят четыре копейки).

Включая стоимость 1/22 доли в праве на объект оценки:

112 789,67 руб. (сто двенадцать тысяч семьсот восемьдесят девять рублей шестьдесят семь копеек).

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович



Земельный участок				
Описание объекта оценки	Земельный участок: адрес: Республика Башкортостан, р-н. Гафурийский, с/с. Сайтбабинский, общая площадь: 742926 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Возделывание сельскохозяйственных культур, кадастровый номер: 02:19:080101:84, доля в праве: 1/22			
Параметры и корректировки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Информация о предложениях объектов-аналогов				
Дата предложения	Дата оценки: 07.03.2023 г.	04.03.2023 г.	22.02.2023 г.	07.03.2023 г.
Ссылка на объявление:		https://www.avito.ru/bashkortostan_blagoveschensk/zemelnye_uchastki/uchastok_2918ga_snt_dnp_2377122301	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kirgiz_miyaki-5913444122	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-ufa-6001188825
Телефон продавца:		89177605248	89587345698	89853603538
Цена предложения, руб.:		12 000 000,00	290 700,00	4 500 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
Параметр: адрес	Республика Башкортостан, р-н. Гафурийский, с/с. Сайтбабинский	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, с. Удельно-Дуваней	Республика Башкортостан, Миякинский район, село Биккулово, Киргиз-Мияки, Башкортостан	Республика Башкортостан, р-н Благовещенский
Параметр: общая площадь, кв.м	742926	2918000	60300	1200000
Параметр: категория земель	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения
Параметр: разрешенное использование	Возделывание сельскохозяйственных культур	схн	схн	схн
Параметр: доля в праве	1/22	100	100	100
Корректировки				
Корректировка на уторговывание, %:		21,00	21,00	21,00
Цена после уторговывания, руб.:		9 480 000,00	229 653,00	3 555 000,00
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	742926	2918000	60300	1200000
Цена за удельную единицу, руб.:		3,25	3,81	2,96
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:				3,34

Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:	2 481 372,84
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:	3,34