



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.  
27.03.2024 г.

## Выписка из отчета №1406221038/2

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок, кадастровый номер: 02:26:140301:264,  
общая площадь: 897,0 кв.м, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное  
использование: Для ведения личного подсобного хозяйства, адрес: Республика  
Башкортостан, Иглинский р-н, с/с Охлебининский, д Монказы, ул Центральная, доля: 100

Дата оценки: 27.03.2024г.

### Общая информация

Заказчик	♦ Кудашева Елизавета Владимировна
Правообладатель	♦ Нурлаева Гульназ Глусовна
Особенности проведения осмотра	♦ Не проводился. Фотографии 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</li></ul>



	<p>5 000 000 рублей.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Высшее техническое образование, окончил Челябинскую государственную агроинженерную академию, квалификация – инженер.</li> <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>	◆ [	<table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%;">Наименование параметра</th> <th style="width: 50%;">Значение параметра</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;"><b>Земельный участок</b></td> </tr> <tr> <td>общая площадь, кв.м</td> <td style="text-align: center;">897,0</td> </tr> <tr> <td>категория земель</td> <td style="text-align: center;">Земли населенных пунктов</td> </tr> <tr> <td>разрешенное использование</td> <td style="text-align: center;">Для ведения личного подсобного хозяйства</td> </tr> <tr> <td>адрес</td> <td style="text-align: center;">Республика Башкортостан, Иглинский р-н, с/с Охлебининский, д Мончазы, ул Центральная</td> </tr> <tr> <td>кадастровый номер</td> <td style="text-align: center;">02:26:140301:264</td> </tr> <tr> <td>дополнительные улучшения</td> <td style="text-align: center;">Отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>коммуникации, подведенные к участку</td> <td style="text-align: center;">Отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>Доля в праве</td> <td style="text-align: center;">100</td> </tr> </tbody> </table>	Наименование параметра	Значение параметра	<b>Земельный участок</b>		общая площадь, кв.м	897,0	категория земель	Земли населенных пунктов	разрешенное использование	Для ведения личного подсобного хозяйства	адрес	Республика Башкортостан, Иглинский р-н, с/с Охлебининский, д Мончазы, ул Центральная	кадастровый номер	02:26:140301:264	дополнительные улучшения	Отсутствуют	коммуникации, подведенные к участку	Отсутствуют	Доля в праве	100
	Наименование параметра	Значение параметра																				
	<b>Земельный участок</b>																					
	общая площадь, кв.м	897,0																				
	категория земель	Земли населенных пунктов																				
	разрешенное использование	Для ведения личного подсобного хозяйства																				
	адрес	Республика Башкортостан, Иглинский р-н, с/с Охлебининский, д Мончазы, ул Центральная																				
	кадастровый номер	02:26:140301:264																				
	дополнительные улучшения	Отсутствуют																				
	коммуникации, подведенные к участку	Отсутствуют																				
Доля в праве	100																					
	◆ 27.03.2024г.																					



Результаты оценки, полученные при использовании:	♦ – доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 564 000 руб. – затратного подхода: не применялся
Согласование результатов	♦ Не требуется в связи с использованием только одного подхода к оценке
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки	♦ <b>564 000 руб. (пятьсот шестьдесят четыре тысячи)</b>

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки составляет:

**564 000 руб. (пятьсот шестьдесят четыре тысячи)**

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





## Приложение. Расчетная таблица.

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый участок	Объекты сравнения		
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации			<a href="https://www.avito.ru/ulukulevo/zemelnye_uchastki/uchastok_108_s_ot_izhs_3709423081">https://www.avito.ru/ulukulevo/zemelnye_uchastki/uchastok_108_s_ot_izhs_3709423081</a>	<a href="https://www.avito.ru/ulukulevo/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot_i_zhs_3779213961">https://www.avito.ru/ulukulevo/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot_i_zhs_3779213961</a>	<a href="https://www.avito.ru/ulukulevo/zemelnye_uchastki/uchastok_11_s_ot_izhs_4178009604">https://www.avito.ru/ulukulevo/zemelnye_uchastki/uchastok_11_s_ot_izhs_4178009604</a>
Цена продажи	руб.		800 000	1 500 000	650 000
Размер участка	кв. м.	897	1 080	2 000	1 100
Стоимость за сотку			740,74	750,00	590,91
Торг			предусмотрен	предусмотрен	предусмотрен
Корректировка на торг, %	%		-10,0	-10,0	-10,0
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		666,7	675,0	531,8
<b>Условия рынка (время предложения)</b>		Март 2024г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		666,67	675,00	531,82
<b>Вид права</b>		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		666,67	675,00	531,82
<b>Местоположение</b>		Республика Башкортостан, Иглинский р-н, с/с Охлебининский, д Мончазы, ул Центральная	Республика Башкортостан, Иглинский район, село Охлебинино, Социалистическая улица, 14	Республика Башкортостан, Иглинский р-н, Охлебининский сельсовет, д. Мончазы	Республика Башкортостан, Иглинский р-н, Охлебининский сельсовет, д. Мончазы, Заречная ул., 24
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		666,67	675,00	531,82
<b>Площадь участка</b>	кв. м.	897	1 080	2 000	1 100
Корректировка	%		0,00	2,00	0,00
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		666,67	688,50	531,82



Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый участок	Объекты сравнения		
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
<b>Назначение участка</b>		Земли населенных пунктов. Для ведения личного подсобного хозяйства	Земли населенных пунктов. Для ведения личного подсобного хозяйства	Земли населенных пунктов. Для ведения личного подсобного хозяйства	Земли населенных пунктов. Для ведения личного подсобного хозяйства
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		666,67	688,50	531,82
<b>Физические характеристики</b>		Рельеф поверхности ровный	Рельеф поверхности ровный	Рельеф поверхности ровный	Рельеф поверхности ровный
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	руб./м <sup>2</sup>		666,67	688,50	531,82
<b>Выводы:</b>					
Стоимость объекта	руб./м <sup>2</sup>	<b>628,99</b>			
Стоимость объекта	руб.	<b>564 000</b>			

Приложения оценщиков



Диплом оценщика

**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 (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, 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:** 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 231900-035-000025 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:
 М.П. _____ /А.Р. Мамедова/	 _____ /К.В. Шуховцев/

Дата выдачи полиса: 22 ноября 2023 г.

Полис страхования ответственности оценщика



Свидетельство СРО оценщика



Квалификационный аттестат. Оценка недвижимости





Снимки предложений аналогов

avito.ru/ulukulevo/zemelnye\_uchastki/uchastok\_108\_sot\_izhs\_3709423081

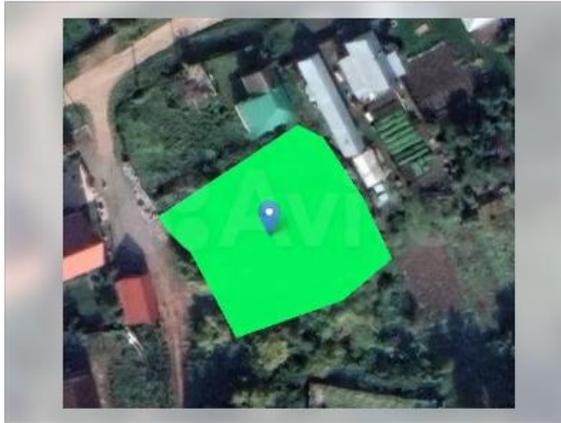
Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселений (ИЖС)

Участок 10,8 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

800 000 ₽

74 074 ₽ за сотку



8 987 140-07-20

Написать сообщение Онлайн

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Компания Этажи-Уфа Агентство в отзыв

Подписаться на продавца  
Контактное лицо  
Марсель

Об участке

Площадь: 10,8 сот.

Расстояние до центра города: 8 км

Расположение

Республика Башкортостан, Иглинский район, село Охлебинино, Социалистическая улица, 14

[Показать карту](#)

Описание

Продается шикарный участок в Охлебинино, по улице **Социалистическая 14/1**.

Рядом с участком, прямо по улице проходят все коммуникации (вода, электричество и газ). Участок находится в лесном массиве, рядом шикарный лес. Хорошие соседи.

**Номер участка 154.** Школа, детский сад, новая амбулатория, магазины всё для комфортной жизни. Удобный въезд и выезд. Дороги чистят. Один собственник. Вся стоимость в договоре. Ответим на все интересующие вопросы, звоните в любое время дня и ночи.

Кадастровый номер **02:26:140207:154**

№ 3709423081 · 13 марта в 11:54 · 808 просмотров (+2 сегодня)

[Пожаловаться](#)

avito.ru/ulukulevo/zemelnye\_uchastki/uchastok\_20\_sot\_izhs\_3779213961

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселений (ИЖС)

## Участок 20 сот. (ИЖС)

1 500 000 ₽

75 000 ₽ за сотку

[Добавить в избранное](#) [Сравнить](#) [Добавить заметку](#)



8 986 970-50-76

Мир недвижимости  
Агентство  
На Авито с ноября 2023  
[Реквизиты проверены](#)



6 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо  
Вахиль Янбердин

### Об участке

Площадь: 20 сот.

Расстояние до центра города: 11 км

### Расположение

Республика Башкортостан, Иглинский р-н, Охлебининский сельсовет, д. Мончазы

[Показать карту](#)

### Описание

Продается земельный участок 20 соток, назначение лпх, участок ровный, все коммуникации проходят рядом с участком, торга нет, кадастровые номера даём при личной встрече, если появились серьёзные намерения звоните

Личное подсобное хозяйство (ЛПХ) — это деятельность на земельном участке с видом разрешенного использования «Для ведения личного подсобного хозяйства».

Также на таком земельном участке можно построить жилой дом

№ 3779213961 - вчера в 09:17 · 8 просмотров (+2 сегодня)

[Пожаловаться](#)

avito.ru/ulukulevo/zemelnye\_uchastki/uchastok\_11\_sot\_izhs\_4178009604

### Участок 11 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



650 000 ₽

59 091 ₽ за сотку

8 902 712-39-12

Написать сообщение

Онлайн

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

UNIKOR - Недвижимость (ЮНИКОР) АГЕНТСТВО На Авито с февраля 2015

Реквизиты проверены



Подписаться на продавца

Контактное лицо Крохалева Мария Борисовна

#### Об участке

Площадь: 11 сот.

Расстояние до центра города: 11 км

#### Расположение

Республика Башкортостан, Иглинский р-н, Охлебининский сельсовет, д. Мончазы, Заречная ул., 24

Показать карту

#### Описание

Объявление №33270.

Продается ровный участок в селе Мончазы, Иглинского района .11 соток земли, удаленность от города 45 км . Отличное место для строительства вашего дома, огромный плюс- за участком прудик, газ по улице есть!!! Недалеко Трехречье, есть озеро, в нескольких минутах езды находится Охлебининская пещера, турбазы, места очень живописные. Экологически чистый район, нет никаких производственных предприятий!!!

Возможно строительство дома по сельской ипотеке под 3 %.

№ 4178009604 · 19 марта в 16:18 · 39 просмотров (+1 сегодня)

Пожаловаться

Правоустанавливающие документы

126905

Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Республике Башкортостан  
полное наименование органа регистрации прав

12.03.2022г.

№ КУВИ-001/2022-33426282

На основании запроса от 11.03.2022, поступившего на рассмотрение 11.03.2022, сообщаем, что правообладателем Нурлаева Гульназ Гусовна, дата рождения: 21.08.1987; Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 80 12 № 629596 от 07.11.2012 выдан: Отделением УФМС России по Республике Башкортостан в Миякинском районе; СНИЛС: 104-826-237 37; адрес места жительства или места пребывания: 452086, Республика Башкортостан, р-н. Миякинский, с. Биккулово, ул. Молодежная, д. 5., в период с 01.03.2019 по 11.03.2022 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1	1.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	02.47.03.1402.1216
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	для ведения садоводства
		Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Башкортостан респ, р-н Уфимский, с/с Булгаковский, СНТ "Березовка", Сектор Б, участок 267.
		Площадь:	1542 +/- 27
1.2		вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	24.06.2020
		номер государственной регистрации:	02:47:03.1402:1216-02/101/2020-2
		основание государственной регистрации:	Договор дарения, № б/н, выдан 19.06.2020,
1.3	1.3.1	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
		вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
		номер государственной регистрации:	02:47:03.1402:1216-02/125/2021-3
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
2	2.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	02:26:140301:264
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Для ведения личного подсобного хозяйства
		Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Башкортостан, р-н. Иглинский, с/с Охлебининский, д. Мончазы, ул. Центральная.
		Площадь:	897 +/- 10

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 99767757135 МЛ 13515711381783445926950  
Владелец: Росреестр  
Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022



Филиал/отделение: Операционный отдел Уфимского ВЕДМ МФЦ, г. Уфа  
Адрес: 450039, г. Уфа, ул. Георгия Мушкетера, д. 10  
Дата и время составления документа: 12.03.2022 12:28  
Наименование ИС ОГВ: ЕГРН  
ФИО и должность сотрудника РГ-ЭУ МФЦ, являющийся сектором последующего контроля Хайруллин Дамир Минирович



Фототаблица

