



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.
04.04.2024г.

Выписка из отчета №0404240505

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Здание, расположенное на земельном участке: назначение здания: Садовый дом, площадь здания: данные не предоставлены, кадастровый номер здания: право собственности не зарегистрировано, площадь участка: 490,0,0 кв.м., кадастровый номер участка: 02:48:100305:173, категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование участка: Для ведения гражданами садоводства и огородничества, адрес: Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, с/с. Учалинский коллективный сад №6, участок №173, доля в праве: 100

Дата оценки: 04.04.2024г.

Общая информация

Заказчик	♦ Кудашева Елизавета Владимировна
Правообладатель	♦ Дунай Светлана Алексеевна
Особенности проведения осмотра	♦ Не проводился. Фотографии предоставлены заказчиком
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



	<p>членстве №1538 от 20.12.2022 г.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Высшее техническое образование, окончил Челябинскую государственную агроинженерную академию, квалификация – инженер. • Высшее юридическое, окончил Южно-Уральский государственный университет, квалификация – бакалавр. • 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	◆ {																										
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%;">Значение параметра</th> <th style="width: 50%;">Наименование параметра</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">Здание, расположенное на земельном участке</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Садовый дом</td> <td style="text-align: center;">назначение здания</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Данные не предоставлены</td> <td style="text-align: center;">площадь здания</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Право собственности не зарегистрировано</td> <td style="text-align: center;">кадастровый номер здания</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">490,0</td> <td style="text-align: center;">площадь участка</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">02:48:100305:173</td> <td style="text-align: center;">кадастровый номер участка</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Земли сельскохозяйственного назначения</td> <td style="text-align: center;">категория земель</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Для ведения гражданами садоводства и огородничества</td> <td style="text-align: center;">разрешенное использование участка</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, с/с. Учалинский коллективный сад №6, участок №173</td> <td style="text-align: center;">адрес</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Кирпич</td> <td style="text-align: center;">материал стен здания</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">100</td> <td style="text-align: center;">доля в праве</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Согласно предоставленным фото здание находится в ветхо-аварийном состоянии,</td> <td style="text-align: center;">Примечание</td> </tr> </tbody> </table>	Значение параметра	Наименование параметра	Здание, расположенное на земельном участке		Садовый дом	назначение здания	Данные не предоставлены	площадь здания	Право собственности не зарегистрировано	кадастровый номер здания	490,0	площадь участка	02:48:100305:173	кадастровый номер участка	Земли сельскохозяйственного назначения	категория земель	Для ведения гражданами садоводства и огородничества	разрешенное использование участка	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, с/с. Учалинский коллективный сад №6, участок №173	адрес	Кирпич	материал стен здания	100	доля в праве	Согласно предоставленным фото здание находится в ветхо-аварийном состоянии,	Примечание
	Значение параметра	Наименование параметра																									
	Здание, расположенное на земельном участке																										
	Садовый дом	назначение здания																									
	Данные не предоставлены	площадь здания																									
	Право собственности не зарегистрировано	кадастровый номер здания																									
	490,0	площадь участка																									
	02:48:100305:173	кадастровый номер участка																									
	Земли сельскохозяйственного назначения	категория земель																									
	Для ведения гражданами садоводства и огородничества	разрешенное использование участка																									
	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, с/с. Учалинский коллективный сад №6, участок №173	адрес																									
	Кирпич	материал стен здания																									
100	доля в праве																										
Согласно предоставленным фото здание находится в ветхо-аварийном состоянии,	Примечание																										



	рыночной стоимости в соответствии со ст.3 № 135-ФЗ не имеет, оказывает влияние на итоговую стоимость земельного участка	
Дата оценки	♦ 04.04.2024г.	
Результаты оценки, полученные при использовании:	♦ – доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 167 000 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	♦ 167 000 руб.(сто шестьдесят семь тысяч)	

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

167 000 руб.(сто шестьдесят семь тысяч)

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





Приложение. Расчетная таблица.

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый участок	Объекты сравнения			
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник информации			https://www.avito.ru/sterlitamak/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot._snt_dnp_355053_0307	https://www.avito.ru/beloretsk/zemelnye_uchastki/uchastok_4_sot._snt_dnp_3898992180	https://www.avito.ru/beloretsk/zemelnye_uchastki/uchastok_16_sot._snt_dnp_3105117141	https://www.avito.ru/beloretsk/zemelnye_uchastki/uchastok_388_ga_snt_dnp_3700730792
Цена продажи	руб.		230 000	219 000	610 000	180 000
Размер участка	кв. м.	490	700	400	1 600	388
Стоимость за сотку			328,6	547,5	381,3	463,9
Торг			предусмотрен	предусмотрен	предусмотрен	предусмотрен
Корректировка на торг, %	%		-10,0	-10,0	-10,0	-10,0
Скорректированная цена	руб./м ²		295,7	492,8	343,1	417,5
Условия рынка (время предложения)		Апрель 2024г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		295,7	492,8	343,1	417,5
Вид права		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		295,7	492,8	343,1	417,5
Местоположение		Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, с/с. Учалинский коллективный сад №6, участок №173	Республика Башкортостан, Ишимбайский р-н, Ишеевский сельсовет, садовые участки Урняк	Республика Башкортостан, Белорецкий р-н, городское поселение Белорецк, Белорецк, коллективный сад № 1 Белорецкого металлургического комбината, 254	Республика Башкортостан, Белорецкий р-н, Нурский сельсовет, д. Катайка	Республика Башкортостан, Белорецкий р-н, городское поселение Белорецк, Белорецк, коллективный сад № 13 завода Металлист, 41
Корректировка	%		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		295,7	492,8	343,1	417,5
Площадь участка	кв. м.	490	700	400	1 600	388
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00	0,00



Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый участок	Объекты сравнения			
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Скорректированная цена	руб./м ²		295,7	492,8	343,1	417,5
Назначение участка		Земли сельскохозяйственного назначения. Для ведения гражданами садоводства и огородничества	Земли сельскохозяйственного назначения. Для ведения гражданами садоводства и огородничества	Земли сельскохозяйственного назначения. Для ведения гражданами садоводства и огородничества	Земли сельскохозяйственного назначения. Для ведения гражданами садоводства и огородничества	Земли сельскохозяйственного назначения. Для ведения гражданами садоводства и огородничества
Корректировка	%		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		295,7	492,8	343,1	417,5
Физические характеристики		Рельеф поверхности ровный	Рельеф поверхности ровный	Рельеф поверхности ровный	Рельеф поверхности ровный	Рельеф поверхности ровный
Корректировка	%		0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	руб./м ²		295,7	492,8	343,1	417,5
Выводы:						
Стоимость объекта	руб./м ²	387,28				
Стоимость объекта	руб.	190 000				
Корректировка на снос ветхих строений/сооружений	руб.	0,88				
Стоимость объекта с учетом корректировки на снос ветхих строений/сооружений	руб.	167 000,0				

**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 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 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.

<p>СТРАХОВЩИК:</p>  <p align="right">/А.Р. Мамедова/ М.П.</p>	<p>СТРАХОВАТЕЛЬ:</p>  <p align="right">/К.В. Шуховцев/ М.П.</p>
---	--

Дата выдачи полиса: «12» сентября 2023 г.

Полис страхования оценочной компании



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


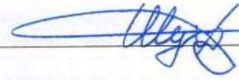
Порядок и сроки уплаты страховой премии: одновременно, в течение 3 банковских дней с момента подписания договора.

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:
 _____ /А.Р. Мамедова/	 _____ /К.В. Шуховцев/

Дата выдачи полиса: 22 ноября 2023 г.

Полис страхования ответственности оценщика



Свидетельство СРО оценщика



Квалификационный аттестат. Оценка недвижимости



Диплом эксперта-оценщика



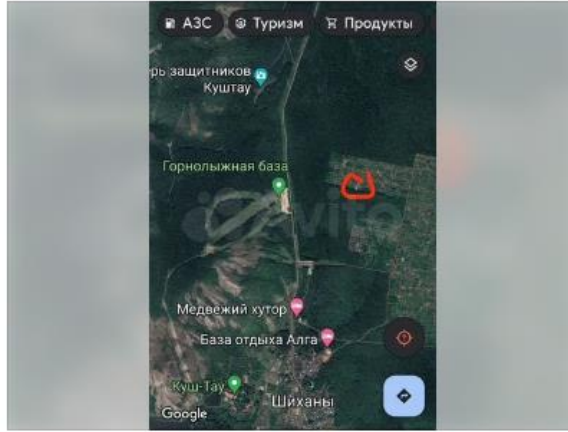
Главная > ... > Земельные участки > Купить > Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

Участок 7 сот. (СНТ, ДНП)

♥ Добавить в избранное 🔄 Сравнить 📌 Добавить заметку

230 000 ₽

32 857 ₽ за сотку
или [предложите свою цену](#)



8 962 524-23-48

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте! ▶

Ещё продаёте? Торгу уместен?
Когда можно посмотреть?

Транспорт
Частное лицо
На Авито с марта 2014
Экоклад: -4,86 тонн CO₂

18 объявлений пользователя
[Подписаться на продавца](#)

Об участке

Площадь: 7 сот.

Расстояние до центра города: 14 км

Расположение

Республика Башкортостан, Ишимбайский р-н, Ишеевский сельсовет, садовые участки Урняк

[Показать карту](#)

Описание

Продам. Всё вопросы по телефону. Напротив гора Куштау. Ровный участок. Риэлторов не беспокоить. Кадастровый номер 02:28:070102:1837

№ 3550530307 · 1 апреля в 21:20 · 995 просмотров (+6 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Участок 4 сот. (СНТ, ДНП)

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

219 000 ₽

54 750 ₽ за сотку



8 964 965-91-35

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Гульдар

Риелтор

На Авито с апреля 2016

Документы проверены

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 4 сот.

Расположение

Республика Башкортостан, Белорецкий р-н, городское поселение Белорецк, Белорецк, коллективный сад № 1 Белорецкого металлургического комбината, 254

[Показать карту](#)

Описание

Продам участок в саду БМК1, первые ворота, близко к городу. Сад не запущен, есть плодово ягодные насаждения. Шикарный вид на город, рядом сосновый лес, наисвежайший воздух. Отличное место для строительства.

№ 3898992180 - 30 марта в 14:50 - 928 просмотров (+9 сегодня)

[Пожаловаться](#)

avito.ru/beloretsk/zemelnye_uchastki/uchastok_16_sot._snt_dnp_3105117141

Участок 16 сот. (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



Об участке

Площадь: 16 сот.

Расстояние до центра города: 9 км

Расположение

Республика Башкортостан, Белорецкий р-н, Нурский сельсовет, д. Катайка

[Показать карту](#)

Описание

Продам участок 16 соток в д. Катайка, Белорецкий р-н 70 км. от города Магнитогорск. Участок находится в живописном месте вдали от шума и дорог. Вокруг сосновый лес, чистый горный воздух. К участку идет отсыпанная дорога. Рядом построены жилые дома, для постоянного проживания. Участок без коммуникаций, свет на столбе, скважину и канализацию делаете самостоятельно. Все подробности по телефону.

ID объекта в нашей базе: 626

610 000 ₽

58 125 ₽ за сотку
В ипотеку от 16 890 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)



8 958 744-70-94

Написать сообщение

Онлайн

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаете?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Агентство Недвижимости

Ключи

Агентство

На Авито с июня 2012



Подписаться на продавца

Контактное лицо
Ксения Сергеевна

Главная > Земельные участки > Купить > Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

Участок 3,88 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

180 000 ₽

464 ₽ за сотку
или предложите свою цену



8 965 927-64-33

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Ксения

Частное лицо
На Авито с декабря 2021



2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 388 сот.

Расположение

Республика Башкортостан, Белорецкий р-н, городское поселение Белорецк, Белорецк, коллективный сад № 13 завода Металлист, 41

Показать карту

Описание

Продам участок Снт 13 «Металлист» в районе городского родника Белорецка. Площадью 4 сотки в собственности. На участке имеется домик, плодово-ягодные насаждения, подача воды по графику, рядом сосновый лес, чистый воздух, вид на горнолыжную базу «Мраткино».

№ 3700730792 · 2 апреля в 12:07 · 183 просмотра (+22 сегодня)

Пожаловаться



