



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.
26.03.2024 г.

Выписка из отчета №2603242938

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок, кадастровый номер: 02:48:012001:38,
общая площадь: 1404,0 кв.м, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное
использование: Для ведения личного подсобного хозяйства, адрес: Республика
Башкортостан, Учалинский район, д. Старобалбуково, ул. Школьная, д. 13, доля: 100

Дата оценки: 26.03.2024г.

Общая информация

Заказчик	♦ Кудашева Елизавета Владимировна
Правообладатель	♦ Аллаярова Замиля Харрасовна
Особенности проведения осмотра	♦ Не проводился.
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.• 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



	<p>5 000 000 рублей.</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	<p>◆ [</p> <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;">Земельный участок</td> </tr> <tr> <td>общая площадь, кв.м</td> <td style="text-align: center;">1404,0</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, Учалинский район, д. Старобалбуково, ул. Школьная, д. 13</td> </tr> <tr> <td>кадастровый номер</td> <td style="text-align: center;">02:48:012001:38</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	Земельный участок		общая площадь, кв.м	1404,0	категория земель	Земли населенных пунктов	разрешенное использование	Для ведения личного подсобного хозяйства	адрес	Республика Башкортостан, Учалинский район, д. Старобалбуково, ул. Школьная, д. 13	кадастровый номер	02:48:012001:38	дополнительные улучшения	Отсутствуют	коммуникации, подведенные к участку	Отсутствуют	Доля в праве	100
Наименование параметра	Значение параметра																				
Земельный участок																					
общая площадь, кв.м	1404,0																				
категория земель	Земли населенных пунктов																				
разрешенное использование	Для ведения личного подсобного хозяйства																				
адрес	Республика Башкортостан, Учалинский район, д. Старобалбуково, ул. Школьная, д. 13																				
кадастровый номер	02:48:012001:38																				
дополнительные улучшения	Отсутствуют																				
коммуникации, подведенные к участку	Отсутствуют																				
Доля в праве	100																				
Дата оценки	◆ 26.03.2024г.																				



Результаты оценки, полученные при использовании:	♦ – доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 264 000 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	♦ 264 000 руб. (двести шестьдесят четыре тысячи)

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

264 000 руб. (двести 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			https://www.avito.ru/tirlyanskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot.izhs_3625333893	https://www.avito.ru/bashkortostan_uchaly/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot.izhs_1994408871	https://www.avito.ru/bashkortostan_uchaly/zemelnye_uchastki/uchastok_145_sot.izhs_57371592
Цена продажи	руб.		300 000	350 000	280 000
Размер участка	кв. м.	1 404,00	1 500	1 500	1 450
Стоимость за сотку			200	233	193
Торг			предусмотрен	предусмотрен	предусмотрен
Корректировка на торг, %	%		-10,0	-10,0	-10,0
Скорректированная цена	руб./м ²		180,0	210,0	173,8
Условия рынка (время предложения)		Март 2024г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		180,0	210,0	173,8
Вид права		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		180,0	210,0	173,8
Местоположение		Республика Башкортостан, Учалинский район, д. Старобалбуково, ул. Школьная, д. 13	Республика Башкортостан, Белорецкий р-н, Николаевский сельсовет, с. Николаевка	Республика Башкортостан, Учалинский р-н, с. Кунакбаево, Спортивная ул.	Республика Башкортостан, Учалинский р-н, городское поселение Учалы, Учалы, пер. Мусы Джалиля
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		180,0	210,0	173,8
Площадь участка	кв. м.	1 404,00	1 500	1 500	1 450
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00



Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый участок	Объекты сравнения		
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Скорректированная цена	руб./м ²		180,0	210,0	173,8
Назначение участка		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 стоимость, руб.	руб./м ²		180,0	210,0	173,8
Выводы:					
Стоимость объекта	руб./м ²	187,9			
Стоимость объекта	руб.	264 000			

**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: 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 231900-035-000020 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.

Дата выдачи полиса: «12» сентября 2023 г.



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.ИМЕНЕМ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА «СТРАХОВАТЕЛЬСКАЯ КОМПАНИЯ «ЭНЕРГОГАРАНТ» ЧЕЛЯБИНСК для ДОГОВОРОВ /А.Р. Мамедова/	 /К.В. Шуховцев/

Дата выдачи полиса: 22 ноября 2023 г.



Свидетельство СРО оценщика



Квалификационный аттестат. Оценка недвижимости

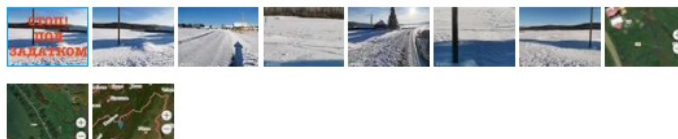
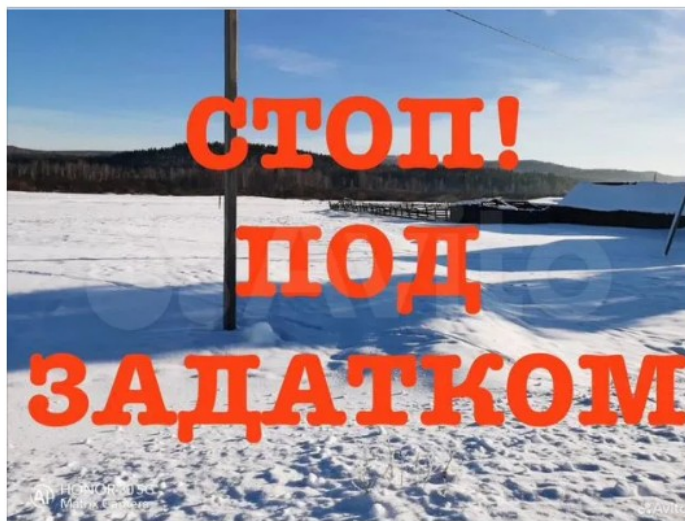


Диплом эксперта-оценщика



Сертификат соответствия судебного эксперта

avito.ru/tirlyanskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_3625333893

Участок 15 сот. (ИЖС)
[♥ Добавить в избранное](#)
[☰ Сравнить](#)
[📌 Добавить заметку](#)
**300 000 ₽**

20 000 ₽ за сотку

8 912 231-27-72

Написать сообщение

Отвечает около часа

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Евгений

Частное лицо

На Авито с января 2013

Завершено 2 объявления

[Документы проверены](#)

6 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)**Об участке**

Площадь: 15 сот.

Расстояние до центра города: 21 км

Расположение

Республика Башкортостан, Белорецкий р-н, Николаевский сельсовет, с. Николаевка

[Показать карту](#)

avito.ru/tirlyanskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_3625333893

Описание

Продам участок ИЖС. 15 соток.

Ровный, без построек. Правильной геометрической формы.

Без обременений и запретов.

Юридически чист.

Центральная улица.

Дорога всегда расчищена.

Электричество по границе участка.

Рядом база отдыха, рыбная ферма, сельский клуб и администрация.

Очень красивое место.

Кадастровый номер для проверки: 02:11:140101:292

Я - собственник. Небольшой торг уместен.

Рассмотрю обмен на снегоход/квадроцикл (строго с документами). На обмен цена выше

№ 3625333893 · 22 января в 19:45 · 356 просмотров (+16 сегодня)

[Пожаловаться](#)**300 000 ₽**

20 000 ₽ за сотку

8 912 231-27-72

Написать сообщение

Отвечает около часа

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Евгений

Частное лицо

avito.ru/bashkortostan_uchaly/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_1994408871

Участок 15 сот. (ИЖС)

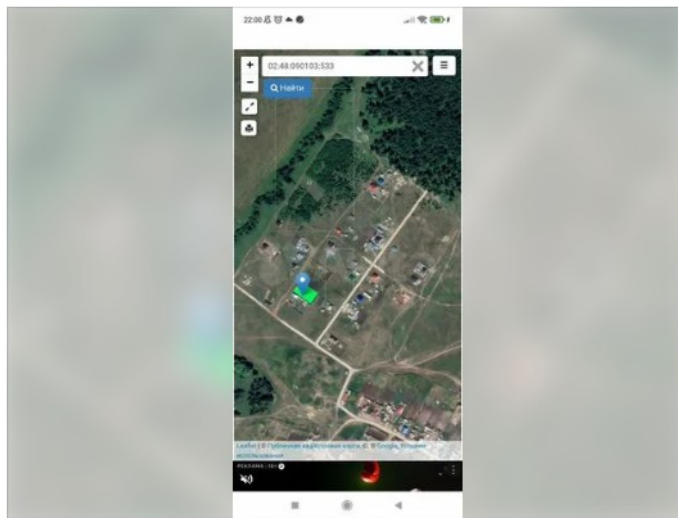
Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

350 000 ₽

23 333 ₽ за сотку



8 912 081-41-23

Написать сообщение

Онлайн

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Зилия Шангареева

Частное лицо

На Авито с декабря 2019



Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 15 сот.

Расстояние до центра города: 6 км

РасположениеРеспублика Башкортостан, Учалинский р-н, с. Кунакбаево,
Спортивная ул.

Показать карту

avito.ru/bashkortostan_uchaly/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_1994408871

Описание

Земельный участок в собственности, один собственник, не обустроен, находится на краю леса, подальше от шума. В 15 минутах езды от города. В селе проведен газ. Адрес ул. Спортивная 6. Разумный торг.

350 000 ₽

23 333 ₽ за сотку

№ 1994408871 - 4 февраля в 17:38 · 1121 просмотр (+6 сегодня)

Пожаловаться

8 912 081-41-23

avito.ru/bashkortostan_uchaly/zemelnye_uchastki/uchastok_145_sot_izhs_3657371592

Участок 14,5 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

280 000 ₽

19 310 ₽ за сотку



8 965 664-35-04

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Русалина Шагимова

Частное лицо

На Авито с марта 2018

Р

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 14,5 сот.

Расположение

Республика Башкортостан, Учалинский р-н, городское поселение Учалы, Учалы, пер. Мусы Джалиля

Показать карту

avito.ru/bashkortostan_uchaly/zemelnye_uchastki/uchastok_145_sot_izhs_3657371592

Описание

Продам земельный участок на холме, красивый вид, рядом газ и свет. Недалеко остановка общественного транспорта. Возможен обмен на авто с доплатой в обе стороны.

№ 3657371592 - 7 февраля в 18:46 - 493 просмотра (+11 сегодня)

Пожаловаться

280 000 ₽

19 310 ₽ за сотку

8 965 664-35-04