



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.  
18.02.2024 г.

## Выписка из отчета №1802242138

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок: общая площадь: 504 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для ведения гражданами садоводства и огородничества, кадастровый номер: 02:48:100501:47, доля в праве: 100, адрес: респ Башкортостан, Учалинский р-н, г Учалы, к/ сад "Медик", участок №147.

Дата оценки: 18.02.2024 г.

### Общая информация

Заказчик	◆ Кудашева Елизавета Владимировна
Правообладатель	◆ Нуреева Лилия Мавлетжановна
Особенности проведения осмотра	◆ Осмотр не производился, фотоматериалы 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 5 000 000 рублей.</li><li>• Высшее техническое образование, окончил Челябинскую</li></ul>



	<p>государственную агроинженерную академию, квалификация – инженер.</p> <ul style="list-style-type: none"> <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>	◆	<b>Наименование параметра</b>	<b>Значение параметра</b>
		<b>Земельный участок</b>	
		адрес	респ Башкортостан, Учалинский р-н, г Учалы, к/ сад "Медик", участок №147
		общая площадь	504 кв.м
		категория земель	земли сельскохозяйственного назначения
		разрешенное использование	Для ведения гражданами садоводства и огородничества
		кадастровый номер	02:48:100501:47
		доля в праве	100
<b>Дата оценки</b>	◆	18.02.2024 г.	
<b>Результаты оценки, полученные при использовании:</b>	◆	– доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 112 140,00 руб. – затратного подхода: не применялся	
<b>Согласование результатов</b>	◆	Не требуется в связи с использованием только одного подхода к оценке	
<b>Итоговая величина</b>	◆	<b>112 140,00 руб. (сто двенадцать тысяч сто сорок рублей)</b>	



рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки	ноль копеек)
--	--------------

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 18.02.2024 г. составляет:

**112 140,00 руб.**  
**(сто двенадцать тысяч сто сорок рублей ноль копеек)**

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





## Приложение. Расчетная таблица.

Земельный участок				
<b>Описание объекта оценки</b>	Земельный участок: общая площадь: 504 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для ведения гражданами садоводства и огородничества, кадастровый номер: 02:48:100501:47, доля в праве: 100, адрес: респ Башкортостан, Учалинский р-н, г Учалы, к/ сад "Медик", участок №147.			
<b>Параметры и корректировки</b>	<b>Объект оценки</b>	<b>Объект аналог №1</b>	<b>Объект аналог №2</b>	<b>Объект аналог №3</b>
Информация о предложениях объектов-аналогов				
<b>Дата предложения</b>	<b>Дата оценки:</b> 18.02.2024 г.	25.01.2024 г.	28.01.2024 г.	04.02.2024 г.
<b>Ссылка на объявление:</b>		<a href="https://www.avito.ru/salavat/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_snt_dnp_3640082221">https://www.avito.ru/salavat/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_snt_dnp_3640082221</a>	<a href="https://www.avito.ru/salavat/zemelnye_uchastki/uchastok_4_sot_snt_dnp_3818361732">https://www.avito.ru/salavat/zemelnye_uchastki/uchastok_4_sot_snt_dnp_3818361732</a>	<a href="https://www.avito.ru/krasnousolskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_snt_dnp_2173722873">https://www.avito.ru/krasnousolskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_snt_dnp_2173722873</a>
<b>Телефон продавца:</b>		89150120334	89872405355	89177807748
<b>Цена предложения, руб.:</b>		130 000,00	90 000,00	450 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
<b>Параметр: адрес</b>	респ Башкортостан, Учалинский р-н, г Учалы, к/ сад "Медик", участок №147	Республика Башкортостан, Салават, садовое некоммерческое товарищество № 20	Республика Башкортостан, Стерлитамакский р-н, Наумовский сельсовет, СНТ Майское, 1-й пр.	Республика Башкортостан, Гафурийский р-н, сельское поселение Красноусольский сельсовет, с. Курорта
<b>Параметр: общая площадь, кв.м</b>	504	600	400	1500
<b>Параметр: категория земель</b>	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения
<b>Параметр: разрешенное использование</b>	Для ведения гражданами садоводства и огородничества	снт	снт	снт
<b>Параметр: доля в праве</b>	100	100	100	100
Корректировки				
<b>Корректировка на уторговывание, %:</b>		10,00	10,00	10,00
<b>Цена после уторговывания, руб.:</b>		117 000,00	81 000,00	405 000,00
<b>Удельные единицы по</b>	504	600	400	1500



параметру общая площадь, кв.м				
Цена за удельную единицу, руб.:	195,00	202,50	270,00	
	Средняя стоимость удельной единицы, руб.:			222,50
	Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:			112 140,00
	Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:			222,50



Выписка из отчета. Фототаблица.



**Фото №1.** Общий вид



**Фото №6.** Общий вид



## СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Республике Башкортостан

Дата выдачи:

"13" августа 2010 года

Документы-основания: • Архивная выписка №1146 от 17.05.2010 из постановления администрации города Учалы и Учалинского района от 28.02.2000 №2-184 УД, выдавший орган: Администрация муниципального района Учалинский район Республики Башкортостан

• Постановление о внесении изменений в постановление главы администрации №2-184 УД от 28.02.2000 г. от 18.12.2002 №12-1602 УД, выдавший орган: Администрация муниципального района Учалинский район Республики Башкортостан

Субъект (субъекты) права: Нурсева Ляля Мавлетжановна, дата рождения 04.12.1955, место рождения: с.Учалы Учалинского района Респ. Башкортостан, гражданство Российской Федерации, пол: женский, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 80 03 № 120916, выдан 15.05.2002 ОВД г.Учалы и Учалинского района Респ. Башкортостан, код подразделения 022-021; адрес постоянного места жительства: Россия, Республика Башкортостан, г.Учалы, ул.50 лет Октября, д.7, кв.33

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 504 кв. м, адрес объекта: Республика Башкортостан, Учалинский р-н, Коллективный сад "Мелик", уч.№147

Кадастровый (или условный) номер: 02:48:100501:47

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "13" августа 2010 года сделана запись регистрации № 02-04-19/008/2010-359

РЕСПУБЛИКА  
БАШКОРТОСТАН

Регистратор

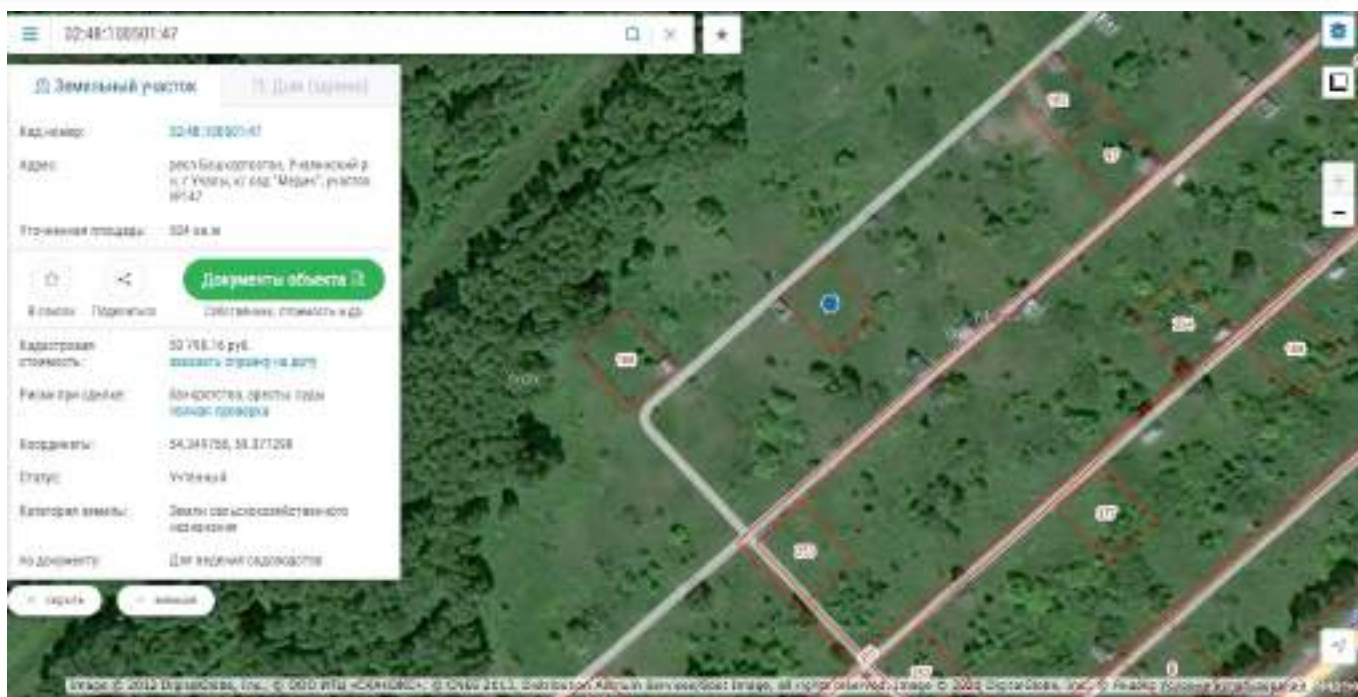
Байрамгулова З. И.

МП.

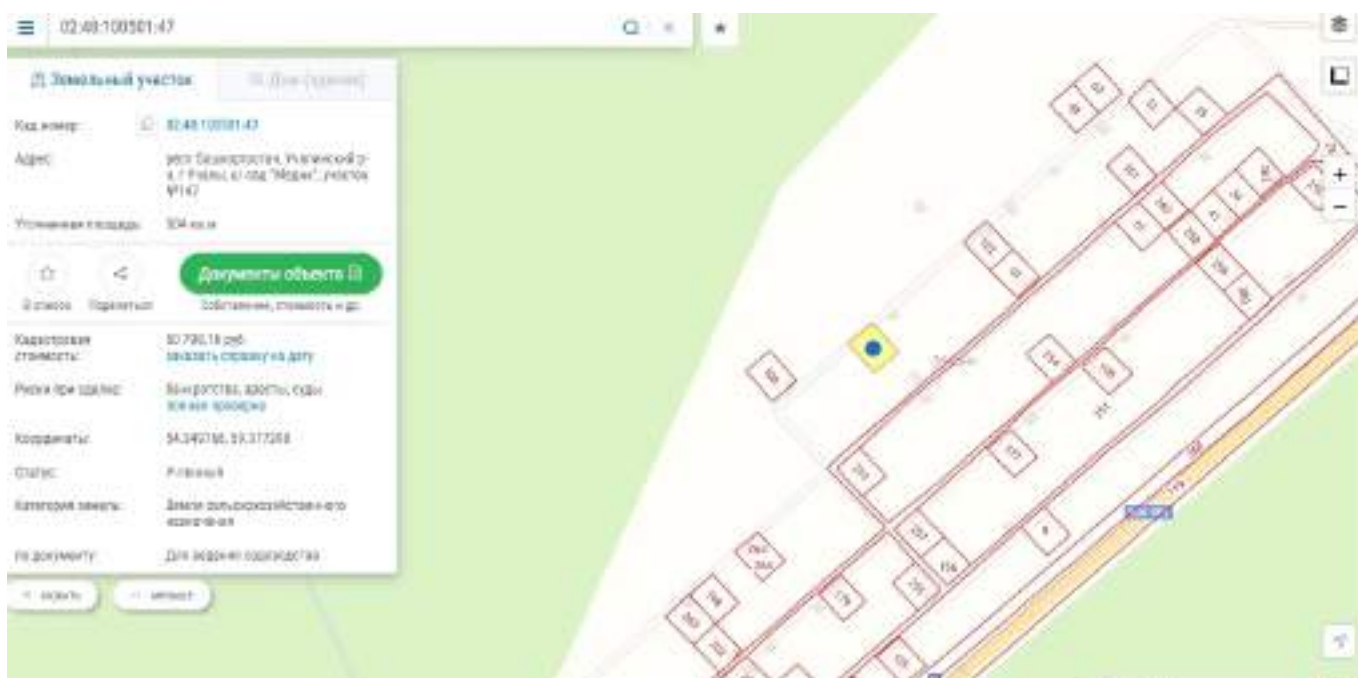
(подпись)

04 АВ 578541



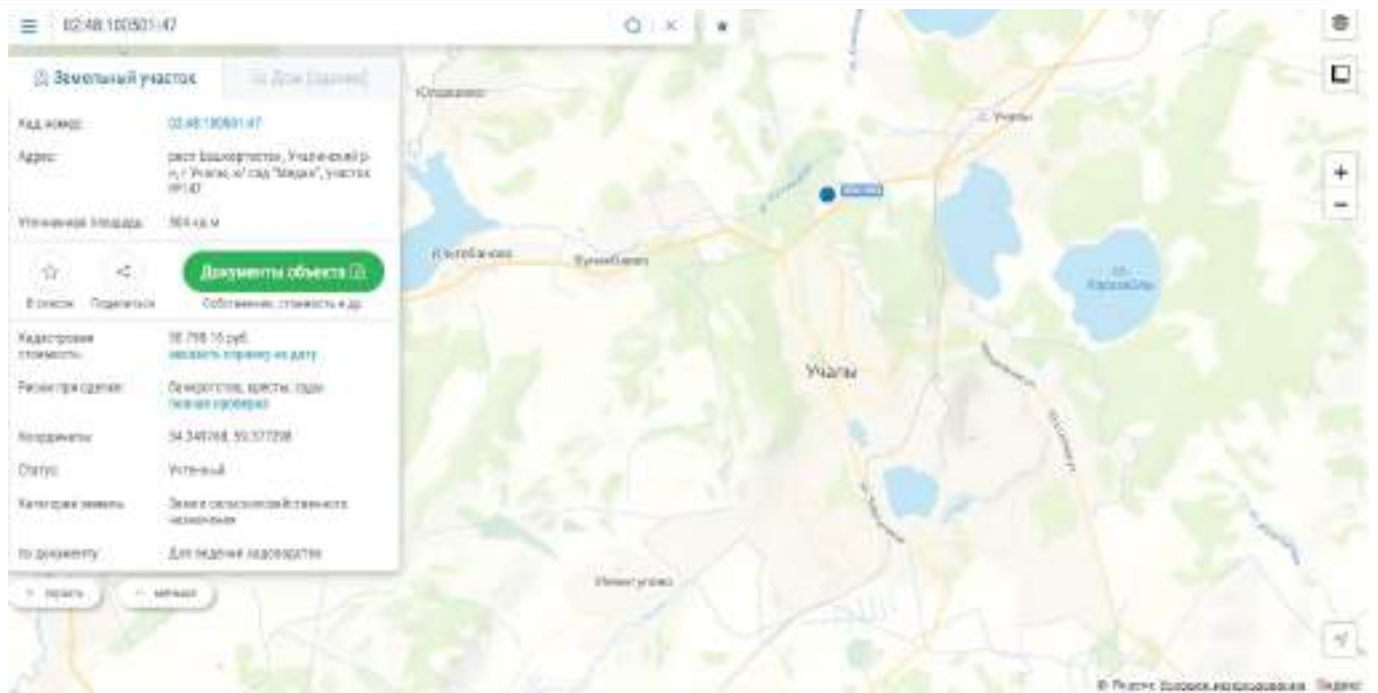


Место расположения объекта оценки



Место расположения объекта оценки





Место расположения объекта оценки



**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. Яблочкова, 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 30301810100000000964  
 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.

Выгодоприобретатель: заказчик по договору на проведение оценки и/или третьи лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении последней 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.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
 М.П. _____ /А.Р. Мамедов/	 М.П. _____ /К.В. Шухонен/

Договор N 231900-035-000020 от «12» сентября 2023 г.



Диплом оценщика



Квалификационный аттестат. Оценка недвижимости





Диплом эксперта-техника



Сертификат соответствия судебного эксперта



Сертификат соответствия судебного эксперта



Свидетельство СРО оценщика



ПОЛИС № 211900-015-00002  
**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

Страхователь: Общество с ограниченной ответственностью «Центр Судебной Экспертизы»  
 Адрес: 450008, г. Челябинск, ул. Белинского, д. 49  
 ИНН/ОГРН: 511701040001  
 Выдан: Отделом УОДЭС: Ресурса по Челябинской области и Центральному району Челябинской области, дата выдачи: 07.06.2017г., срок действия: 31.12.19г.

Видом и профессиональной квалификацией: № 707-00100174  
 Дата выдачи: 30.03.2017г.  
 Номер полиса: 451009 001 0004707

Объектом страхования является договор обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности в области бухгалтерского учета, а именно: оценка имущества, движимого и недвижимого имущества, в том числе: земельные участки, здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, объекты интеллектуальной собственности, объекты материальных ценностей, объекты материальных запасов, объекты материальных средств.

Страховым случаем по договору является осуществление оценщиком деятельности в области бухгалтерского учета, а именно: оценка имущества, движимого и недвижимого имущества, в том числе: земельные участки, здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, объекты интеллектуальной собственности, объекты материальных ценностей, объекты материальных запасов, объекты материальных средств.

Выпущенный полис является действительным в течение всего срока действия, который определен в полисе. Страхователь имеет право досрочно расторгнуть договор страхования.

Сумма страховой премии, руб.	Сумма тарифа, %	Сумма премии, руб.
1 000 000,00	0,00	4 000,00

Полис и иные условия страховой премии выданы, в составе 2 экземпляра, один с которым выдана копия полиса.  
 Формы условий страховой премии могут быть получены в любой момент.

Исключены: любые действия, связанные с осуществлением оценочной деятельности, осуществляемые оценщиком в нарушение условий договора № 211900-015-00002 от 22.11.2017 г.

Настоящий полис действует с 01 декабря 2016г. по 31 декабря 2018г.  
 Выданный полис является действительным в соответствии с условиями договора № 211900-015-00002 от 22.11.2017 г.

Внутренний номер записи в Едином государственном реестре страховых полисов: 211900-015-00002 от 22.11.2017 г.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
А.Р. Митягин	И.И. Зубович

Полис страхования ответственности оценщика









Участок 15 сот. (СНТ, ДНП)

450 000 Р

8 917 780-77-48

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте

Сайт продавца | Выкуп участка | Как купить участок?

Почта: [email] | Местный суд: [ссылка] | Налог с земли: 20% | Договор купли-продажи: [ссылка] | Договор ДДУ: [ссылка]

Обязательное страхование | Подписание договора

ТМНЬКОФ

Кредит без справок и поручителей

Объект-аналог №3

Участок 15 сот.

450 000 Р

8 917 780-77-48

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте

Сайт продавца | Выкуп участка | Как купить участок?

Почта: [email] | Местный суд: [ссылка] | Налог с земли: 20% | Договор купли-продажи: [ссылка] | Договор ДДУ: [ссылка]

Обязательное страхование | Подписание договора

Расположение

Республика Башкортостан, Гагаринский район, с/поселок: поселок Красносельский с/поселок д. Курорт

Описание

Предлагается участок с правами аренды в квартале села Красносельский 15 соток. Благоприятное расположение для постройки дома для отдыха или постоянного проживания или дачи туристам. Место окружено сосновой посадкой, фруктовой посадкой, лесом, рекой, оврагом, а также прудом. При постройке и реконструкции жилого дома участок оборудован электричеством, газом, водопроводом, канализацией, водоснабжением. Кадастровый номер участка: 50-18-108002-203.

8 917 780 77 48 | Адрес: г. Уфа, ул. 700-летия Уфы 111 (офис) | Контакты

Показано обязательно

Объект-аналог №3