



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.
22.03.2023г.

Выписка из отчета №2203231744

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок: адрес: Республика Башкортостан, р-н. Зианчуринский, с/с. Суренский, общая площадь: 13344708 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 02:24:000000:155, доля в праве: 1/482.

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	Акбашева Альбина Гизылхаковна

Основные параметры объекта оценки

Наименование параметра	Значение параметра
Земельный участок	
адрес	Республика Башкортостан, р-н. Зиянчурирский, с/с. Суренский
общая площадь	13344708 кв.м
категория земель	земли сельскохозяйственного назначения
разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства
кадастровый номер	02:24:000000:155
доля в праве	1/482

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.: 44 704 771,80 руб.
- затратным подходом, руб.: 0,00

Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость, руб./кв.м: 3,35 руб.

Рыночная стоимость объекта оценки, руб.: **44 704 771,80 руб.**

Результатом оценки является величина рыночной стоимости объекта оценки, определенная по состоянию на 22.03.2023г. в размере:

44 704 771,80 руб. (сорок четыре миллиона семьсот четыре тысячи семьсот семьдесят один рубль восемьдесят копеек).

Включая стоимость 1/ 482 доли в праве на объект оценки:

92 748,49 руб. (девятьсот две тысячи семьсот сорок восемь рублей сорок девять копеек).

Оценщик: _____ Шуховцев Кирилл Вячеславович



Земельный участок				
Описание объекта оценки	Земельный участок: адрес: Республика Башкортостан, р-н. Зианчуринский, с/с. Суренский, общая площадь: 13344708 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 02:24:000000:155, доля в праве: 1/482.			
Параметры и корректировки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Информация о предложениях объектов-аналогов				
Дата предложения	Дата оценки: 22.03.2023 г.	07.03.2023 г.	14.03.2023 г.	19.03.2023 г.
Ссылка на объявление:		https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-ufa-6001188825	https://www.avito.ru/davlekanovo/zemelnye_uchastki/uchastok_40_ga_snt_dnp_2839590441	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-blagoveschensk-4915509258
Телефон продавца:		89587571503	89824212739	89876206121
Цена предложения, руб.:		4 500 000,00	1 750 000,00	12 000 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
Параметр: адрес	Республика Башкортостан, р-н. Зианчуринский, с/с. Суренский	Республика Башкортостан, р-н Благовещенский, с/с Удельно-Дуванейский	Республика Башкортостан, Давлекановский р-н, городское поселение Давлеканово, Давлеканово	Республика Башкортостан, Благовещенский район, село Удельно-Дуваней, Благовещенск, Башкортостан
Параметр: общая площадь, кв.м	13344708	1200000	400000	2918000
Параметр: категория земель	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения
Параметр: разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
Параметр: доля в праве	1/482	100	100	100
Корректировки				
Корректировка на уторговывание, %:		18,00	18,00	18,00
Цена после уторговывания, руб.:		3 690 000,00	1 435 000,00	9 840 000,00
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	13344708	1200000	400000	2918000
Цена за удельную единицу, руб.:		3,08	3,59	3,37
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:				3,35
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:				44 704 771,80
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:				3,35