



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.
31.07.2023 г.

Выписка из отчета № 3107232456

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок: общая площадь: 14840000 кв.м, доля в праве: 1/252,
адрес: Республика Башкортостан, р-н Илишевский, с/с Урметовский,
категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование:
для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 02:27:000000:113.

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	Королева Евгения Леонидовна
Правообладатель	Ситдикова Луиза Мунировна

Основные параметры объекта оценки

Наименование параметра	Значение параметра
Земельный участок	
адрес	Республика Башкортостан, р-н Илишевский, с/с Урметовский
общая площадь	14840000 кв.м
категория земель	земли сельскохозяйственного назначения
разрешенное использование	для сельскохозяйственного производства
кадастровый номер	02:27:000000:113
доля в праве	1/252

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: 55 798 400,00 руб.
- затратным подходом, руб.: 0,00

Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость: 3,76 руб./кв.м.

Результатом оценки является величина рыночной стоимости объекта оценки, определенная по состоянию на 31.07.2023 г. в размере:

55 798 400,00 руб. (пятьдесят пять миллионов семьсот девяносто восемь тысяч четыреста рублей ноль копеек).

Стоимость 1/252 доли в праве на объект оценки:

221 422,22 руб. (двести двадцать одна тысяча четыреста двадцать два рубля двадцать две копейки).

Оценщик: _____ Шуховцев Кирилл Вячеславович



Земельный участок				
Описание объекта оценки	Земельный участок: адрес: Республика Башкортостан, р-н Илишевский, с/с Урметовский, общая площадь: 14840000 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 02:27:000000:113, доля в праве: 1/252.			
Параметры и корректировки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Информация о предложениях объектов-аналогов				
Дата предложения	Дата оценки: 31.07.2023 г.	31.07.2023 г.	31.07.2023 г.	31.07.2023 г.
Ссылка на объявление:		https://ufa.domclick.ru/card/sale__lot__1712915727	https://www.avito.ru/ufa/zemelnye_uchastki/uchastok_40134ga_snt_dnp_2379739089	https://www.avito.ru/belebey/zemelnye_uchastki/uchastok_4681ga_snt_dnp_1966892647
Цена предложения, руб.:		160 000,00	24 000 000,00	3 000 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
Параметр: адрес	Республика Башкортостан, р-н Илишевский, с/с Урметовский	Республика Башкортостан, р-н Аургазинский, Бишкаинский с/с, с Бишкаин	Республика Башкортостан, Кушнаренковский р-н	Республика Башкортостан, Белебеевский р-н
Параметр: общая площадь, кв.м	14840000	31597	4013408	468106
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
Корректировки				
Корректировка на уторговывание, %:		34,30	34,30	34,30
Цена после уторговывания, руб.:		105 120,00	15 768 000,00	1 971 000,00
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	14840000	31597	4013408	468106
Цена за удельную единицу, руб.:		3,33	3,93	4,21
Параметры, корректируемые по каждому объекту-аналогу в %				
Корректировка на местоположение		-2,00	-3,00	0,00
Итоговая корректировка в % на каждый аналог:		-2,00	-3,00	0,00
Цена за удельную единицу после процентной корректировки, руб.:		3,26	3,81	4,21
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:				3,76
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:				55 798 400,00
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:				55 798 400,00


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы
по Республике Башкортостан

Дата выдачи: "26" сентября 2008 года

Документы-основания: Постановление администрации муниципального района Илишевский район Республики Башкортостан №212 от 11.04.2007г

Субъект (субъекты) права: Сидикова Луиза Мунировна, дата рождения 27.05.1960г., место рождения: д. Старый Мухамет Кигинского района Респ. Башкортостан, гражданство Российской Федерации, пол: женский, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 80 05 № 686493, выдан 01.08.2005г. Илишевским РОВД Респ. Башкортостан, код подразделения 022-047; адрес места жительства: Россия, Республика Башкортостан, Илишевский р-н, Урметовский с/с., с. Урметово, ул. Молодежная, д. 77

Вид права: Общая долевая собственность, доля в праве 1/252

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для возделывания сельскохозяйственных культур, общая площадь 14840000 кв. м

Адрес объекта: Республика Башкортостан, Илишевский район, установлено относительно ориентира Республика Башкортостан, Илишевский р-н, СП Урметовский с/с., с. Урметово, расположенного в границах участка

Кадастровый (или условный) номер: 02:27:00 00-00:0113

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "26" сентября 2008 года сделана запись регистрации № 02-04-05/029/2008-061

Регистратор Закирьянов А.И. (подпись)





04 АБ 575969

ПОЛИС N 221900-035-000017
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 221900-035-000017 от «06» сентября 2022 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

Настоящий Полис действует с «29» сентября 2022 г. по «28» сентября 2023 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 221900-035-000017 от «06» сентября 2022 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
 М.П. /Р.Р. Валеев/	 М.П. /А.В. Анапенко/

Дата выдачи полиса: «06» сентября 2022 г.



Диплом оценщика

**ПОЛИС N 2219006-035-000022
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

Страхователь: Шуховцев Кирилл Вячеславович
Адрес: 454000, г. Челябинск, ул. Западная, д. 49
Паспорт: 7512 № 064690
Выдан: Отделом УОМС 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 или третьим лицам действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.

Выгодами/приобретениями: заказчик по договору на проведение оценки и/или третья лица, которым причинен ущерб. Страхователем при осуществлении последним оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	5 000 000,00	Страховой тариф, %	0,08	Страховая премия, руб.	4 000,00
-----------------------	--------------	--------------------	------	------------------------	----------

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 2219006-035-000022 от 25.11.2022 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

Настоящий Полис действует с «01» декабря 2022г. по «30» ноября 2023г.
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 2219006-035-000022 от 25.11.2022 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
М.П.	М.П.
/А.Р. Мамелова/	/К.В. Шуховцев/

Дата выдачи полиса: 25.11.2022 г.

Полис страхования ответственности оценщика



Свидетельство СРО оценщика



Квалификационный аттестат. Оценка недвижимости



Квалификационный аттестат. Оценка движимого имущества



Диплом эксперта-оценщика



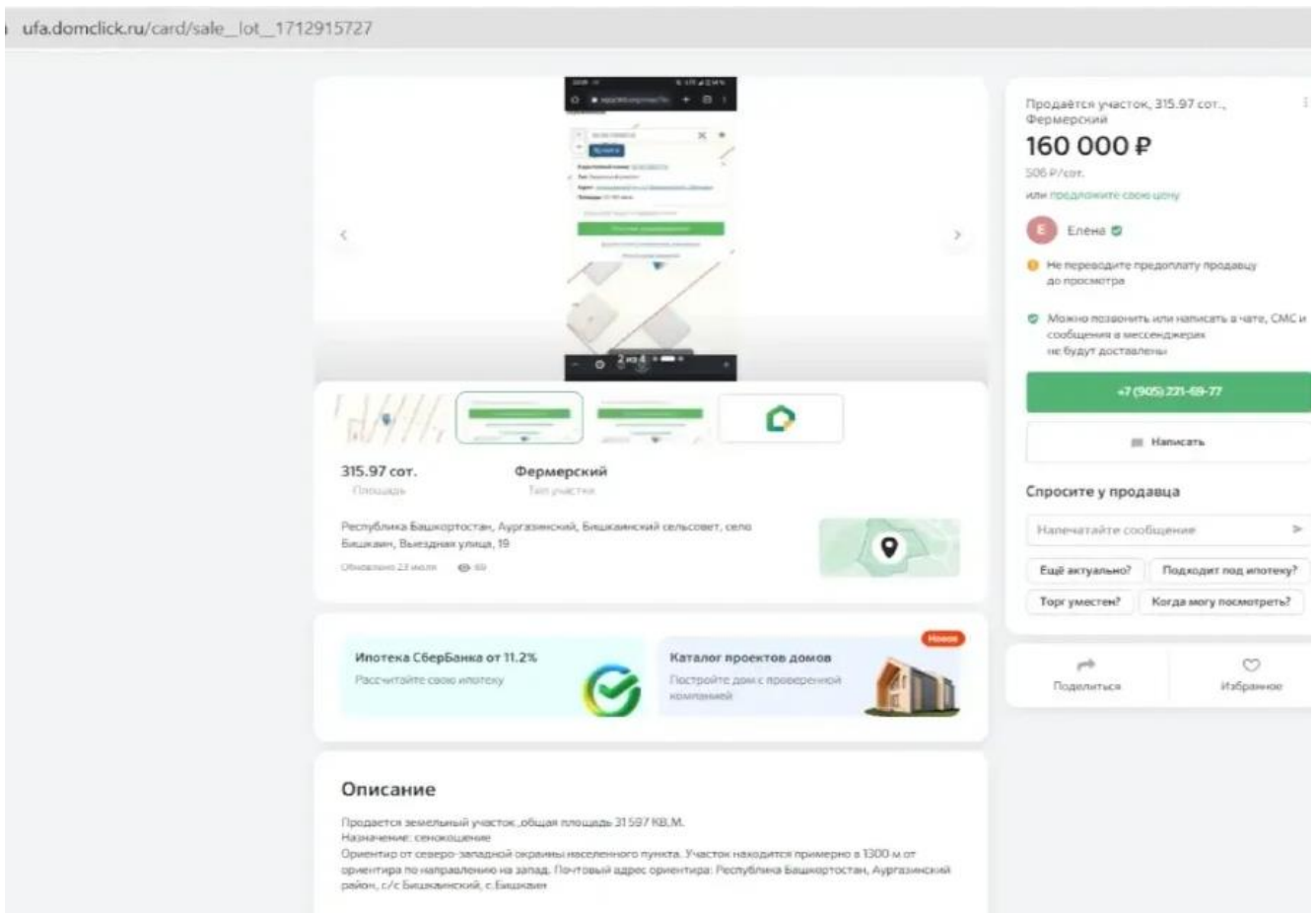
Диплом эксперта-техника



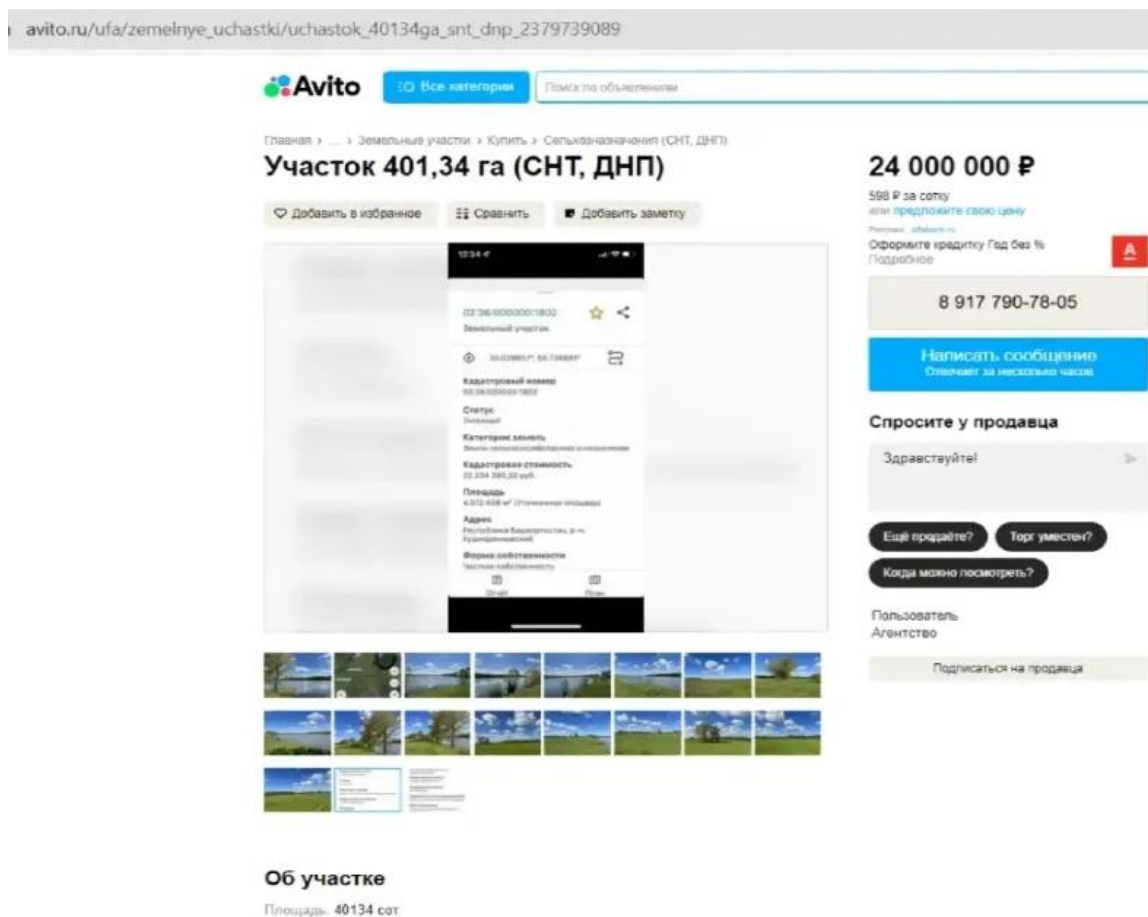
Сертификат соответствия судебного эксперта



Сертификат соответствия судебного эксперта



Объект-аналог №1



Объект-аналог №2

avito.ru/ufa/zemelnye_uchastki/uchastok_40134ga_snt_dnp_2379739089

Расположение
Республика Башкортостан, Уфа, Советский район
р-н Советский [Показать карту](#)

Описание
Продается земельный участок 400га в собственности!
кад номер участка. 02.36.000000.1802
Земли сельскохозяйственного назначения.
С живописным озером «Аракуль» в районе д. Перушино. В непосредственной близости проходит судоходное русло реки Белой. Рядом находится аэродром «Перушино» расстояние до города Уфа составляет 34 км. Дорога до участка, который граничит с д.Перушино.
Предполагаемые варианты использования: Рыбоводство, С/Х Организация туристического направления, Пляж и тд и тп.

№ 2379739089 - 28 июля в 11:42 - 6204 просмотра (+6 сегодня) [Пожалуйста](#)

24 000 000 Р
598 Р за сотку
или предложите свою цену
Пользователь Частное лицо
Оформите кредитку Год без %
Подробнее

8 917 790-78-05


[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца
Здравствуйте!

[Ещё продаёте?](#) [Торг уместен?](#)

Объект-аналог №2

avito.ru/belebey/zemelnye_uchastki/uchastok_4681ga_snt_dnp_1966892647



3 000 000 Р
641 Р за сотку

8 917 460-71-17

Пользователь
Частное лицо
[Подписаться на продавца](#)

Об участке
Площадь: 4681.1 сот. Расстояние до центра города: 6 км

Расположение
Республика Башкортостан, Белебеевский р-н [Показать карту](#)

Описание
Продаются два земельных участка общей площадью 46.8106 га, находящиеся между с. Надеждино и г. Белебей (микрорайон "Чайковка"), категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства. Находится в зоне перспективной застройки г. Белебей. Кадастровые номера: 02.09.01701.12, 02.09.01701.15. Участки в собственности у физлица. Строительство на участках допускается. Имеются подъездные пути, дорога со щебеночным покрытием, 2,5 км от дороги Белебей - Аксаково. Рядом проходит ЛЭП 10 КВ и 0,4 КВ. Документы готовы к продаже.

№ 1966892647 - 10 июля в 09:49 - 2359 просмотров (+0 сегодня) [Пожалуйста](#)

Объект-аналог №3