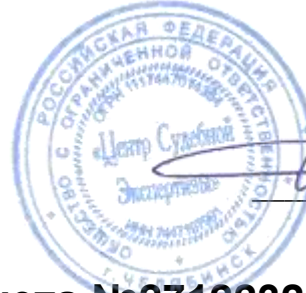




ООО «ЦЕНТР СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ»
454014, г. Челябинск, ул. Ворошилова, д. 35, оф. 3-1
8 (800) 550-10-92 | www.cse7.ru | e-mail: expertall@mail.ru
ОГРН 1117447014354 ИНН 7447197991 КПП 745101001
р/с 40702810938130000049 в Филиале «Екатеринбургский» АО
«АЛЬФАБАНК» г. Екатеринбург, БИК 046577964, к/с 30101810100000000964



Утверждаю, директор

Шуховцев К.В.
27.12.2023 г.

Выписка из отчета №2712232824

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок: адрес: Башкортостан респ, р-н Аургазинский, с/с Новокальчировский, общая площадь: 22983720 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 02:05:000000:166, доля в праве: 1/513.

Дата оценки: 25.12.2023 г.

Общая информация

Заказчик	♦ Кудашева Елизавета Владимировна
Правообладатель	♦ Ибатуллина Танзиля Ринатовна
Особенности проведения осмотра	♦ Осмотр не производился, фотоматериалы не предоставлены. Для оценки принято типичное состояние объекта оценки.
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 5 000 000 рублей.• Высшее техническое образование, окончил Челябинскую государственную агроинженерную академию, квалификация – инженер.



	<ul style="list-style-type: none">• 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	♦	Наименование параметра	Значение параметра
		Земельный участок	
		адрес	Башкортостан респ, р-н Аургазинский, с/с Новокальчировский
		общая площадь	22983720 кв.м
		категория земель	земли сельскохозяйственного назначения
		разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства
		кадастровый номер	02:05:000000:166
		доля в праве	1/513
Дата оценки	♦ 25.12.2023 г.		
Результаты оценки, полученные при использовании:	♦ – доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 145 027 273,20 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	♦ 145 027 273,20 руб. (сто сорок пять миллионов двадцать семь тысяч двести семьдесят три рубля двадцать копеек)		



Итоговая рыночная стоимость 1/ 513 доли в праве на объект оценки	♦ 282 704,24руб. (двести восемьдесят две тысячи семьсот четыре рубля двадцать четыре копейки)
--	---

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 25.12.2023 г. составляет:


145 027 273,20 руб.

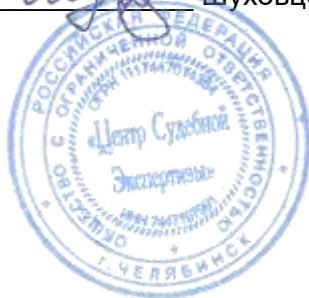
(сто сорок пять миллионов двадцать семь тысяч двести семьдесят три рубля двадцать копеек),

включая стоимость 1/ 513 доли в праве на объект оценки:

282 704,24руб.

(двести восемьдесят две тысячи семьсот четыре рубля двадцать четыре копейки)

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





Приложение. Расчетная таблица.

Земельный участок				
Описание объекта оценки	Земельный участок: адрес: Башкортостан респ, р-н Аургазинский, с/с Новокальчировский, общая площадь: 22983720 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 02:05:000000:166, доля в праве: 1/513.			
Параметры и корректировки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Информация о предложениях объектов-аналогов				
Дата предложения	Дата оценки: 25.12.2023 г.	12.12.2023 г.	17.12.2023 г.	07.12.2023 г.
Ссылка на объявление:		https://www.avito.ru/chishmy/zemelnye_uchastki/uchastok_2544_ga_snt_dnp_3552865774	https://www.avito.ru/sterlitamak/zemelnye_uchastki/uchastok_447_ga_snt_dnp_3700023788	https://www.avito.ru/davlekanovo/zemelnye_uchastki/uchastok_48_ga_snt_dnp_2994436876
Цена предложения, руб.:		2 200 000,00	450 000,00	3 000 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
Параметр: адрес	Башкортостан респ, р-н Аургазинский, с/с Новокальчировский	Республика Башкортостан, Чишминский р-н, Новотроицкий сельсовет	Республика Башкортостан, Стерлитамак, СТ Калинка, 62	Республика Башкортостан, Давлекановский р-н, Алгинский сельсовет, д. Александровка, Крестьянская ул.
Параметр: общая площадь, кв.м	22983720	254400	44700	480000
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	1/513			
Корректировки				
Корректировка на уторговывание, %:		24,10	24,10	24,10
Цена после уторговывания, руб.:		1 669 800,00	341 550,00	2 277 000,00
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	22983720	254400	44700	480000
Цена за удельную единицу, руб.:		6,56	7,64	4,74
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:				6,31
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:				145 027 273,20
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:				6,31



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имеющиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Республике Башкортостан
полное наименование органа регистрации прав

10.03.2023г.

№ КУВИ-001/2023-58874024

На основании запроса от 10.03.2023, поступившего на рассмотрение 10.03.2023, сообщаем, что правообладателю Ибагуллина Танзиля Рицатовна; дата рождения: 18.06.1964; Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 8008 № 755880 от 17.07.2009; адрес места жительства или места пребывания: 452000, Республика Башкортостан, р-н Аургазинский, ип Кальмирбуран, ул. Приозерная, д. 10., в период с 18.02.2017 по 10.03.2023 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:


1	1.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок	
		Кадастровый номер:	02:05:000000:166	
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Для сельскохозяйственного производства	
		Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Башкортостан респ, р-н Аургазинский, с/с Новокальмировский.	
		Площадь:	22983720	
	1.2	вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность 1/513	
		дата государственной регистрации:	18.05.2009	
		номер государственной регистрации:	02-04-29/009/2009-243	
		основание государственной регистрации:	Постановление Администрации муниципального района Аургазинский район Республики Башкортостан, № 371, выдан 21.07.2007	
	1.3	дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют	
		Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
		1.3.1	вид:	Аренда
			номер государственной регистрации:	02:05:000000:166-02/144/2019-95
		1.3.2	вид:	Аренда
номер государственной регистрации:	02-04/144-04/344/001/2015-909/2			
2	2.1	Вид объекта недвижимости:	Здание	
		Кадастровый номер:	02:05:060402:137	
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Адрес:	Республика Башкортостан, р-н. Аургазинский, д. Кальмирбуран, ул. Приозерная, д. 10	
		Площадь:	92	

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 30418793463СА81F07A347CFAD89A78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2025			



	2.2	вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность 1/2
		дата государственной регистрации:	18.03.2016
		номер государственной регистрации:	02-04/144-04/344/001/2016-56/2
		основание государственной регистрации:	Определение суда, № 2-770/2015, выдан 12.11.2015, Аургазинский районный суд Республики Башкортостан
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	2.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
3	3.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	02:05:060402:8
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Для ведения личного подсобного хозяйства
		Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Башкортостан, р-н. Аургазинский, с/с. Новокальчировский, д. Кальчирбуран, ул. Приозерная, д. 10.
		Площадь:	3977
	3.2	вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность 1/2
		дата государственной регистрации:	18.01.2016
		номер государственной регистрации:	02-04/144-04/344/001/2016-58/2
		основание государственной регистрации:	Определение, № б/н, выдан 12.11.2015, Аургазинский районный суд Республики Башкортостан
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	3.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
4	Получатель выписки		Диваев Раиль Рашитович, действующий(ая) на основании документа "" АДМИНИСТРАЦИЯ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ НОВОКАЛЬЧИРОВСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА АУРГАЗИНСКИЙ РАЙОН РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории субъектов(а) Российской Федерации, указанных(ого) Вами в запросе. Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
Сертификат: 3094B79248VCSA8E1F07A3E9CBA18FA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2012 по 10.08.2023			



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 30301810109000000964
 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» сентябрь 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. Мамедова/	 М.П. _____ /К.В. Шуховаев/

Дата: 29.09.2023 г. номер: «12» сентября 2023 г.



Диплом 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



ПОЛИС № 22188-015-00021
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

Страхователь: Шустов Евгений Викторович
Адрес: 474008, г. Челябинск, ул. Зоицын д. 98
Паспорт: 75-02-0010000
Выдан: Отделом УФМС России по Челябинской области в Центральном рай. г. Челябинск, дата выдачи: 07.06.2017 г., код подразделения: 76-0019

Лицензия о профессиональной деятельности № 741.01.01.0174
Дата выдачи: 30.01.2020 г.
Выдан: ООО «СЭЭЮ» Юр. Юр. Юр.

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности является имущество заказчика, включая с учетом ответственности заказчика по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба имуществу, интеллектуальному договору по производству работ, в том числе данным видам.

Страхователь несет ответственность за соблюдение обязательств страхования ответственности оценщика, включая уплату страховой премии и возмещение убытков (включая судебные расходы на проведение экспертизы) при наступлении страхового случая, а также за соблюдение требований федерального законодательства, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных законодательством Российской Федерации, включая законодательство о защите информации, составляющей коммерческую тайну, и законодательство о защите персональных данных.

Выплата возмещения убытков по договору по страховому случаю производится в виде страховой премии, включая страховую премию. Страхователь несет ответственность за соблюдение условий возмещения убытков.

Страховая сумма, руб.	Страховый тариф, %	Страховая премия, руб.
1 000 000,00	0,25	4 000,00

Нарядом и сроки уплаты страховой премии: ежемесячно, в течение 3 бизнес-дней с даты окончания периода.

Форма уплаты страховой премии: путем перечисления денежных средств на счет.

Паспортный Закон удостоверяет факт заключения договора № 22188-015-00021 от 22.12.2021 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

Настоящий Полис действует с 01 декабря 2021 г. по 30 ноября 2024 г.

Настоящий Полис страхования действует в силу в 00 часов 00 минут 00 секунд со дня наступления страховой премии в объеме размера от указанной суммы страхования.

Настоящий Полис действителен в соответствии с условиями договора № 22188-015-00021 от 22.12.2021 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

СТРАХОВЩИК	СТРАХОВАТЕЛЬ
 Ю.В. Шустов г. Челябинск, ул. Зоицын д. 98	 Ю.В. Шустов

Полис страхования ответственности оценщика



Участок 25,44 га (СНТ, ДНП)

2 200 000 Р

8 963 237-66-23

Написать сообщение

Спросите у продавца

Об участке

Расположение

Описание

Продукты ИСО Лайт и Овермай Лайт

ДЕНЬГИ НА ВАШЕМ СЧЕТЕ РАБОТАЮТ БЕЗ ОСТАНОВКИ

Объект-аналог №1

Участок 4,47 га (СНТ, ДНП)

450 000 Р

8 961 734-96-63

Написать сообщение

Спросите у продавца

Об участке

Расположение

Описание

Кредитная бизнес-карта

Продукты ИСО Лайт и Овермай Лайт

Объект-аналог №2



Участок 48 га (СНТ, ДНП)

Добавить описание | Добавить фото | Добавить видео



Об участке

Площадь: 4800 сот

Расстояние до центра города: 20 км

Расположение

Республика Беларусь, Дзержинский р-н, 3-й сельсовет, д. Александровка, Кустовичев ул.

[Посмотреть карту](#)

Описание

Общая площадь: 4800 сот

Продается земельный участок, находящийся в СНТ «Альбины».

Сельскохозяйственный участок, расположенный в сельсовете 3-й сельсовет д. Александровка, Кустовичев ул.

© 2019 ООО «Центр Судебной Экспертизы»

[Посмотреть](#)

3 000 000 Р

100% фактом

8 965 952-93-03

[Посмотреть описание](#)

[Посмотреть фото](#)

Спросите у продавца

Вопросы:

[Вызвать агента](#)

[Получить консультацию](#)

100% фактом

Агентство

Недвижимость 24/7

[Посмотреть статистику](#)

[Посмотреть статистику](#)

Рейтинг: 4.9 (10 отзывов)



Сообщения

Объект-аналог №3