



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.  
31.10.2023 г.

## Выписка из отчета № 3110233468

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок: общая площадь: 19608498 кв.м, доля в праве: 1/283,  
адрес: Республика Башкортостан, Янаульский р-н, с/с Кисак-Каинский, категория земель:  
земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование:  
для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 02:54:000000:226.  
Дата оценки: 31.10.2023 г.

### Общая информация

Заказчик	♦ Шелестов Дмитрий Юрьевич
Правообладатель	♦ Баймухаметова Гульназ Зияфатовна
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"><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>• Высшее техническое образование, окончил Челябинскую государственную агроинженерную академию, квалификация – инженер.</li><li>• Высшее юридическое, окончил Южно-Уральский государственный университет, квалификация – бакалавр.</li></ul>



	<ul style="list-style-type: none"><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	Республика Башкортостан, Янаульский р-н, с/с Кисак-Каинский
		общая площадь	19608498 кв.м
		категория земель	земли сельскохозяйственного назначения
		разрешенное использование	для сельскохозяйственного производства
		кадастровый номер	02:54:000000:226
		доля в праве	1/283
<b>Дата оценки</b>	◆ 31.10.2023 г.		
<b>Результаты оценки, полученные при использовании:</b>	◆ – доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 96 473 810,16 руб. – затратного подхода: не применялся		
<b>Согласование результатов</b>	◆ Не требуется в связи с использованием только одного подхода к оценке		
<b>Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки</b>	◆ <b>96 473 810,16 руб. (девятьсот шесть миллионов четыреста семьдесят три тысячи восемьсот десять рублей шестнадцать копеек)</b>		



Итоговая рыночная стоимость 1/283 доли в праве на объект оценки	♦ 340 896,86 руб. (триста сорок тысяч восемьсот девяносто шесть рублей восемьдесят шесть копеек)
---	--

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 31.10.2023 г. составляет:

**96 473 810,16 руб.**

**(девяносто шесть миллионов четыреста семьдесят три тысячи восемьсот десять рублей шестнадцать копеек),**

включая стоимость 1/283 доли в праве на объект оценки:

**340 896,86 руб.**

**(триста сорок тысяч восемьсот девяносто шесть рублей восемьдесят шесть копеек).**

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





## Приложение. Расчетная таблица.

Земельный участок				
Описание объекта оценки	Земельный участок: адрес: Республика Башкортостан, Янаульский р-н, с/с Кисак-Каинский, общая площадь: 19608498 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 02:54:000000:226, доля в праве: 1/283.			
Параметры и корректировки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Информация о предложениях объектов-аналогов				
Дата предложения	Дата оценки: 31.10.2023 г.	31.10.2023 г.	31.10.2023 г.	31.10.2023 г.
Ссылка на объявление:		<a href="https://www.avito.ru/davlekanovo/zemelnye_uchastki/uchastok_48_ga_snt_dnp_2994436876">https://www.avito.ru/davlekanovo/zemelnye_uchastki/uchastok_48_ga_snt_dnp_2994436876</a>	<a href="https://www.avito.ru/krasnaya_gorka/zemelnye_uchastki/uchastok_20_ga_snt_dnp_2109450683">https://www.avito.ru/krasnaya_gorka/zemelnye_uchastki/uchastok_20_ga_snt_dnp_2109450683</a>	<a href="https://www.avito.ru/sterlitamak/zemelnye_uchastki/uchastok_592_ga_snt_dnp_2334382059">https://www.avito.ru/sterlitamak/zemelnye_uchastki/uchastok_592_ga_snt_dnp_2334382059</a>
Цена предложения, руб.:		3 000 000,00	1 600 000,00	570 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
Параметр: адрес	Республика Башкортостан, Янаульский р-н, с/с Кисак-Каинский	Республика Башкортостан, Давлекановский р-н, Алгинский с/с	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, д.Эманино	Республика Башкортостан, Стерлитамакский р-н, с Большой Куганак
Параметр: общая площадь, кв.м	19608498	480000	200000	64500
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.:		1 971 000,00	1 051 200,00	374 490,00
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	19608498	480000	200000	64500
Цена за удельную единицу, руб.:		4,11	5,26	5,81
Параметры, корректируемые по каждому объекту-аналогу в %				
Корректировка на местоположение		-2,00	-3,00	-3,00
Итоговая корректировка в % на каждый аналог:		-2,00	-3,00	-3,00
Цена за удельную единицу после процентной корректировки, руб.:		4,03	5,10	5,64
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:				4,92
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:				96 473 810,16
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:				96 473 810,16



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


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

21.09.2023г.

№ КУВИ-001/2023-214022962

На основании запроса от 20.09.2023, поступившего на рассмотрение 20.09.2023, сообщаем, что правообладателю Баймухаметова Гульназ Зияфатовна; дата рождения: 06.08.1967; Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 8012 № 570986 от 28.08.2012 выдан: Отделением УФМС России по Республике Башкортостан в городе Янаул; СНИЛС: 030-356-743 22., в период с 31.01.1998 по 20.09.2023 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:


1	1.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	02:54:000000:226
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Для возделывания сельскохозяйственных культур
		Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Башкортостан, р-н. Янаульский, с/с. Кисак-Каинский.
		Площадь:	19608498
	1.2	вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность 1/283
		дата государственной регистрации:	01.06.2009
		номер государственной регистрации:	02-04-20/004/2009-466
		основание государственной регистрации:	Постановление администрации муниципального района Янаульский район Республики Башкортостан, № 348, выдан 30.03.2007
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	1.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
	1.3.1	вид:	Аренда
		номер государственной регистрации:	02-04-20/014/2014-207
2	2.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	02:54:100301:213
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Для строительства и обслуживания магазина
		Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Башкортостан, р-н. Янаульский, с/с. Кисак-Каинский, с. Прогресс, ул. Центральная, д. 1а.
		Площадь:	68 +/- 3

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
		инициалы, фамилия
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024		



		основание государственной регистрации:	Технический план здания, № б/н, выдан 01.11.2017, Янаульский участок Нефтекамского филиала Государственного бюджетного учреждения Республики Башкортостан Государственная кадастровая оценка и техническая инвентаризация
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	4.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5	Получатель выписки		Баймухаметова Гульназ Зияфатовна

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: 00BB056B7401CB3D2E3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024			



**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 третья 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» 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. Маведова/ М.П.	  _____ /К.В. Шухонен/ М.П.

Дата вступления в силу: «12» сентября 2023 г.



Диплом оценщика

**ПОЛИС N 221900-035-000022  
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

<p>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</p>	
<p>Диплом о профессиональной переподготовке № 743100168174 Дата выдачи: 30.04.2020 г. Выдан (кем): ФГБОУ ВО «ЧелГУ»</p>	
<p>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, заключающему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.</p>	
<p>Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщиков является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или приказом страховщиком факт причинения ущерба заказчику и/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.</p>	
<p>Выгодоприобретатели: заказчик по договору на проведение оценки и/или третьи лица, которым причинен ущерб. Страхователем при осуществлении последним оценочной деятельности.</p>	
Страховая сумма, руб.	5 000 000,00
Страховой тариф, %	0,08
Страховая премия, руб.	4 000,00
<p>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.</p>	
<p>Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора N 221900-035-000022 от 25.11.2022 г. обязательного страхования ответственности оценщика.</p>	
<p>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.</p>	
<p>Неотъемлемой частью настоящего Полиса является: Договор N 221900-035-000022 от 25.11.2022 г. обязательного страхования ответственности оценщика.</p>	
СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
<p>М.П. /А.Г. Мамедова/</p>	<p>М.П. /К.В. Шуховцев/</p>
<p>Дата выдачи полиса: 25.11.2022 г.</p>	

Полис страхования ответственности оценщика





Свидетельство СРО оценщика



Квалификационный аттестат. Оценка недвижимости



Квалификационный аттестат. Оценка движимого имущества



Диплом эксперта-оценщика



Диплом эксперта-техника



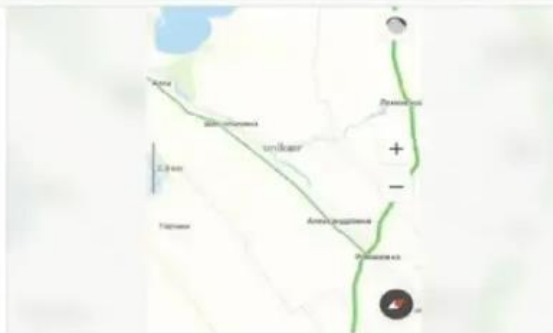
Сертификат соответствия судебного эксперта



Сертификат соответствия судебного эксперта



avito.ru/davlekanovo/zemelnye\_uchastki/uchastok\_48\_ga\_snt\_dnp\_2994436876



### Об участке

Площадь: 4800 сот.

Расстояние до центра города: 20 км

### Расположение

Республика Башкортостан, Давлекановский р-н, Алгинский сельсовет, д. Александровка, Крестьянская ул.

[Показать карту](#)

### Описание

Объявление №24765.

Продается земельный участок, недалеко от озера Аслыкуль!

Площадь участка = 48 гектаров. Участок ровный, размежеван. В собственности. Недалеко находится село Александровка. В часе езды от Уфы.

№ 2994436876 - 28 октября в 11:58 - 730 просмотров (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)

**3 000 000 Р**

625 Р за сотку

Телефон: [авито.ру](#)  
Бесплатные переводы для бизнеса  
[Подробнее](#)

8 965 652-93-03

[Написать сообщение](#)

[Отправить](#)

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Ещё продёте?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

UNICOR - Недвижимость  
(ЮРИДИК)

un

Агентство  
На Авито с февраля 2015

[Реквизиты проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо  
Рознерко Наталья Михайловна

## Объект-аналог №1

avito.ru/krasnaya\_gorka/zemelnye\_uchastki/uchastok\_20\_ga\_snt\_dnp\_2109450683



### Об участке

Площадь: 2000 сот.

Расстояние до центра города: 12 км

### Расположение

Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, д. Эманино

[Показать карту](#)

### Описание

Продается или сдаётся в аренду 20 га с/х назначения с разрешенным использованием для с/х производства.

Земля находится на границах деревни Эманино. 500 метров от р. Уфимка. Торг уместен.

№ 2109450683 - 23 октября в 09:53 - 3680 просмотров (+3 сегодня)

[Пожаловаться](#)

**1 600 000 Р**

800 Р за сотку

или предложите свою цену

Телефон: [авито.ру](#)

Бесплатные переводы для бизнеса

[Подробнее](#)

8 987 140-67-12

[Написать сообщение](#)

[Отвечает за несколько часов](#)

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Ещё продёте?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Svetlana

Частное лицо

На Авито с марта 2014

[Документы проверены](#)

[Зеленый вклад - 8410 кг CO2](#)

[4 объявления пользователя](#)

[Подписаться на продавца](#)

## Объект-аналог №2



avito.ru/sterlitamak/zemelnye\_uchastki/uchastok\_592\_ga\_snt\_dnp\_2334382059



**570 000 Р**

963 Р за сотку  
или [предложите свою цену](#)

[Почему авито.ру](#)

Бесплатные переводы для бизнеса

[Подробнее](#)

8 917 760-64-53

[Написать сообщение](#)

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Ещё продать?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Олег

Частное лицо

На Авито с февраля 2012

6 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

### Об участке

Площадь: 592 сот.

Расстояние до центра города: 23 км

### Расположение

Республика Башкортостан, Стерлитамакский р-н, с. Большой Куганак

[Показать карту](#)

### Описание

Частная собственность. Земля Сельхозназначения. Межевание произведено, 3 участка. Цена Кад.номер, расположение - Смотрите на Фото.

№ 2334382059 · 25 октября в 14:52 · 1630 просмотров (+4 сезона)

[Пожаловаться](#)

Объект-аналог №3