



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.
14.11.2023 г.

Выписка из отчета № 1411231378

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок: общая площадь: 21136888 кв.м, доля в праве: 1/421,
адрес: Республика Башкортостан, р-н Кугарчинский, с/с Исимовский, категория земель:
земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование:
для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 02:34:000000:400.
Дата оценки: 14.11.2023 г.

Общая информация

Заказчик	♦ Кудашева Елизавета Владимировна
Правообладатель	♦ Кузьмин Валерий Васильевич
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.• Высшее техническое образование, окончил Челябинскую государственную агроинженерную академию, квалификация – инженер.• Высшее юридическое, окончил Южно-Уральский государственный университет, квалификация – бакалавр.



	<ul style="list-style-type: none">• 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	Республика Башкортостан, р-н Кугарчинский, с/с Исимовский
		общая площадь	21136888 кв.м
		категория земель	земли сельскохозяйственного назначения
		разрешенное использование	для сельскохозяйственного производства
		кадастровый номер	02:34:000000:400
		доля в праве	1/421
Дата оценки	♦ 14.11.2023 г.		
Результаты оценки, полученные при использовании:	♦ – доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 102 725 275,68 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	♦ 102 725 275,68 руб. (сто два миллиона семьсот двадцать пять тысяч двести семьдесят пять рублей шестьдесят восемь копеек)		



Итоговая рыночная стоимость 1/421 доли в праве на объект оценки	♦ 244 003,03 руб. (двести сорок четыре тысячи три рубля три копейки)
---	--

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 14.11.2023 г. составляет:

102 725 275,68 руб.

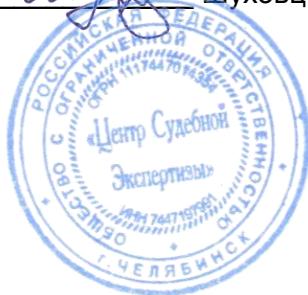
(сто два миллиона семьсот двадцать пять тысяч двести семьдесят пять рублей шестьдесят восемь копеек),

включая стоимость 1/421 доли в праве на объект оценки:

244 003,03 руб.

(двести сорок четыре тысячи три рубля три копейки).

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





Приложение. Расчетная таблица.

Земельный участок				
Описание объекта оценки	Земельный участок: адрес: Республика Башкортостан, р-н Кугарчинский, с/с Исимовский, общая площадь: 21136888 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 02:34:000000:400, доля в праве: 1/421.			
Параметры и корректировки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Информация о предложениях объектов-аналогов				
Дата предложения	Дата оценки: 14.11.2023 г.	14.11.2023 г.	14.11.2023 г.	14.11.2023 г.
Ссылка на объявление:		https://www.avito.ru/davlekanovo/ze_melnye_uchastki/uchastok_48_ga_snt_dnp_2994436876	https://www.avito.ru/krasnaya_gorka/zemelnye_uchastki/uchastok_20_ga_snt_dnp_2109450683	https://www.avito.ru/chishmy/ze_melnye_uchastki/uchastok_2544_ga_snt_dnp_3552865774
Цена предложения, руб.:		3 000 000,00	1 600 000,00	2 200 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
Параметр: адрес	Республика Башкортостан, р-н Кугарчинский, с/с Исимовский	Республика Башкортостан, Давлекановский р-н, Алгинский с/с	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, д. Эманино	40 км от Уфы
Параметр: общая площадь, кв.м	21136888	480000	200000	254400
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	1 445 400,00
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	21136888	480000	200000	254400
Цена за удельную единицу, руб.:		4,11	5,26	5,68
Параметры, корректируемые по каждому объекту-аналогу в %				
Корректировка на местоположение		-2,00	-3,00	-4,00
Итоговая корректировка в % на каждый аналог:		-2,00	-3,00	-4,00
Цена за удельную единицу после процентной корректировки, руб.:		4,03	5,10	5,45
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:				4,86
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:				102 725 275,68
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:				102 725 275,68



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

18.04.2023г.

№ КУВИ-001/2023-88810274

На основании запроса от 14.04.2023, поступившего на рассмотрение 14.04.2023, сообщаем, что правообладателю Кузьмин Валерий Васильевич; дата рождения: 17.11.1962; Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 8007 № 387463 от 04.12.2007 выдан: Отделением УФМС России по Республике Башкортостан в Кугарчинском районе; СНИЛС: 013-515-972 26., в период с 01.01.2020 по 14.04.2023 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1	1.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	02:34:000000:400
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Для возделывания сельскохозяйственных культур
		Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка Ориентир Исимовский сельсовет, Ижбердинский сельсовет. Почтовый адрес ориентира: Республика Башкортостан, р-н. Кугарчинский, с/с. Исимовский.
		Площадь:	21136888
	1.2	вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность 1/421
		дата государственной регистрации:	01.07.2008
		номер государственной регистрации:	02-04-11/008/2008-056
		основание государственной регистрации:	Постановление Главы администрации муниципального района Кугарчинский район Республики Башкортостан, № 324, выдан 28.05.2007
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	1.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
1.3.1		вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
		номер государственной регистрации:	02:34:000000:400-02/370/2022-153
1.3.2		вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
		номер государственной регистрации:	02:34:000000:400-02/370/2021-88
1.3.3		вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	номер государственной регистрации:	02:34:000000:400-02/101/2020-53	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



	1.3.4	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости	
		номер государственной регистрации:	02:34:000000:400-02/151/2019-29	
	1.3.5	вид:	Аренда	
		номер государственной регистрации:	02-04-49/003/2014-029	
	2	2.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
			Кадастровый номер:	02:34:060601:137
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. Кугарчинский, с/с. Исимовский, с. Исимово, ул. Ленина, д. 75.	
Площадь:			3008	
	2.2	вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	19.12.2007	
		номер государственной регистрации:	02-04-11/013/2007-334	
		основание государственной регистрации:	Выписка из похозяйственной книги о наличии у гражданина права на земельный участок, № б/н, выдан 06.11.2007, администрацией сельского поселения Исимовский сельсовет муниципального района Кугарчинский район Республики Башкортостан	
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют	
	2.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
		2.3.1	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	номер государственной регистрации:		02:34:060601:137-02/370/2021-4	
	2.3.2	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости	
		номер государственной регистрации:	02:34:060601:137-02/101/2020-2	
	2.3.3	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости	
		номер государственной регистрации:	02:34:060601:137-02/151/2019-1	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



3	3.1	Вид объекта недвижимости:	Здание	
		Кадастровый номер:	02:34:060601:515	
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Местоположение:	Республика Башкортостан, р-н. Кугарчинский, с. Исимово, ул. Ленина, д. 75	
		Площадь:	35.6	
	3.2	вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	01.11.2022	
		номер государственной регистрации:	02:34:060601:515-02/136/2022-1	
		основание государственной регистрации:	Выписка из похозяйственной книги о наличии у гражданина права на земельный участок, № б/н, выдан 06.11.2007, администрацией сельского поселения Исимовский сельсовет муниципального района Кугарчинский район Республики Башкортостан	
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют	
	3.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
		3.3.1	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
			номер государственной регистрации:	02:34:060601:515-02/370/2022-2
4	Получатель выписки		Кузьмин Валерий Васильевич	

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	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



**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.

<p>СТРАХОВЩИК:</p>  <p>_____ /А.Р. Маведова/ М.П.</p>	<p>СТРАХОВАТЕЛЬ:</p>  <p>_____ /К.В. Шухошев/ М.П.</p>
---	---

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 установивший вступившим в законную силу решением арбитражного суда или приказаний 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 являлся 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



3 000 000 Р

625 Р за сотку

8 965 652-93-03

Написать сообщение

Оценить

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё пройдёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

UNIKOR-Недвижимость (ЮНИКОР)

uni

Агентство

На Авито с февраля 2015

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Ровнойко Наталья Михайловна

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 · 7 ноября в 15:49 · 7% просмотра (+10 сегодня)

Пожаловаться

Объект-аналог №1

avito.ru/krasnaya_gorka/zemelnye_uchastki/uchastok_20_ga_snt_dnp_2109450683



1 600 000 Р

800 Р за сотку
или предложите свою цену

8 917 490-71-73

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё пройдёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Svetlana

Частное лицо

На Авито с марта 2014

Документы проверены

Экоклад - 8.41 тонн CO₂

4 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь - 2000 сот.

Расстояние до центра города - 12 км

Расположение

Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, д. Эмзяно

Показать карту

Описание

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

Земля находится на границах деревни Эмзяно, 500 метров от р. Уфимка. Торгуем.

№ 2109450683 · 23 октября в 09:53 · 3922 просмотра (+16 сегодня)

Пожаловаться

Объект-аналог №2



avito.ru/chishmy/zemelnye_uchastki/uchastok_2544_ga_snt_dnp_3552865774



2 200 000 ₽

865 ₽ за сотку
или предложите свою цену

8 917 470-28-52

[Написать сообщение](#)

Отвечает около часа

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

КБК

Частное лицо

На Авито с июня 2019

[Документы проверены](#)

6 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Об участке

Площадь: 2544 сот.

Расстояние до центра города: 13 км

Описание

Земля сельхозназначения. Разрешенное использование: для организации крестьянского (фермерского) хозяйства. 1 собственник.

Чернозем.

Идеальное место для выращивания ягодных и плодовых культур.

С севера защищен лесом, за счет чего редко бывают заморозки.

Границит с деревней, до участка ведет дорога отсыпанная щебнем, до асфальта 1,5 км. Проезд круглый год. ЛЭП рядом. Можно строится.

40 км. от Уфы

№ 3552865774 9 ноября в 20:45 - 147 просмотров (+15 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Объект-аналог №3