



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.
27.02.2024 г.

Выписка из отчета №2702243165

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок, кадастровый номер: 02:48:170401:50,
общая площадь: 80000,0 кв.м, категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения,
разрешенное использование: Для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства,
адрес: Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, с/с. Амангильдинский, д. Кучуково-Маяк,
доля: 1/2

Дата оценки: 27.02.2024г.

Общая информация

Заказчик	♦ Кудашева Елизавета Владимировна
Правообладатель	♦ Автахова Миляуша Кавсаровна
Особенности проведения осмотра	♦ Не проводился
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



	<p>5 000 000 рублей.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Высшее техническое образование, окончил Челябинскую государственную агроинженерную академию, квалификация – инженер. • Высшее юридическое, окончил Южно-Уральский государственный университет, квалификация – бакалавр. • Диплом о профессиональной переподготовке 743 208,9 б/га168174 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	◆	<table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%;">Наименование параметра</th> <th style="width: 50%;">Значение параметра</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">Земельный участок</td> </tr> <tr> <td>общая площадь, кв.м</td> <td style="text-align: center;">80000,0,0</td> </tr> <tr> <td>категория земель</td> <td>Земли сельскохозяйственного назначения</td> </tr> <tr> <td>разрешенное использование</td> <td>Для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства</td> </tr> <tr> <td>адрес</td> <td>Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, с/с. Амангильдинский, д. Кучуково-Маяк</td> </tr> <tr> <td>кадастровый номер</td> <td style="text-align: center;">02:48:170401:50</td> </tr> <tr> <td>дополнительные улучшения</td> <td style="text-align: center;">Отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>коммуникации, подведенные к участку</td> <td style="text-align: center;">Отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>Доля в праве</td> <td style="text-align: center;">1/2</td> </tr> </tbody> </table>	Наименование параметра	Значение параметра	Земельный участок		общая площадь, кв.м	80000,0,0	категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	разрешенное использование	Для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства	адрес	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, с/с. Амангильдинский, д. Кучуково-Маяк	кадастровый номер	02:48:170401:50	дополнительные улучшения	Отсутствуют	коммуникации, подведенные к участку	Отсутствуют	Доля в праве	1/2
	Наименование параметра	Значение параметра																				
	Земельный участок																					
	общая площадь, кв.м	80000,0,0																				
	категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения																				
	разрешенное использование	Для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства																				
	адрес	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, с/с. Амангильдинский, д. Кучуково-Маяк																				
	кадастровый номер	02:48:170401:50																				
	дополнительные улучшения	Отсутствуют																				
	коммуникации, подведенные к участку	Отсутствуют																				
Доля в праве	1/2																					
Дата оценки	◆ 27.02.2024г.																					
Результаты оценки,	◆ – доходного подхода: не применялся																					



полученные при использовании:	– сравнительного подхода: 409 000 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	♦ 409 000 руб. (четырееста девять тысяч)
Итоговая величина рыночной стоимости 1/2 доли объекта оценки на дату оценки	♦ 205 000 руб. (двести пять тысяч)

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки составляет:

409 000 руб. (четырееста девять тысяч)

Из них стоимость 1/2 доли

205 000 руб. (двести пять тысяч)

Оценщик: _____

Шуховцев Кирилл Вячеславович





Приложение. Расчетная таблица.

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый участок	Объекты сравнения		
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации			https://www.avito.ru/krasnaya_gorka/zemelnye_uchastki/uchastok_20ga_snt_dnp_210945_0683	https://www.avito.ru/yanaul/zemelnye_uchastki/uchastok_53ga_snt_dnp_3011722799	https://www.avito.ru/davlekanov_o/zemelnye_uchastki/uchastok_3554ga_snt_dnp_3025821451
Цена продажи	руб.		2 500 000	3 200 000	1 000 000
Размер участка	кв. м.	80 000	480 000	530 000	353 706
Стоимость за сотку			5,2	6,0	2,8
Торг			предусмотрен	предусмотрен	предусмотрен
Корректировка на торг, %	%		-10,0	-10,0	-10,0
Скорректированная цена	руб./м ²		4,7	5,4	2,5
Условия рынка (время предложения)		Февраль 2024г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		4,7	5,4	2,5
Вид права		Собственность	Собственность	Собственность	0
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		4,7	5,4	2,5
Местоположение		Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, с/с. Амангильдинский, д. Кучуково-Маяк	Республика Башкортостан, Давлекановский р-н, Алгинский сельсовет, д. Александровка, Крестьянская ул.	Республика Башкортостан, Янаульский р-н, д. Каймаша	Республика Башкортостан, Давлекановский р-н, Сергиопольский сельсовет
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		4,7	5,4	2,5
Площадь участка	кв. м.	80 000	480 000	530 000	353 706
Корректировка	%		21,00	21,00	21,00
Скорректированная цена	руб./м ²		5,7	6,6	3,1



Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый участок	Объекты сравнения		
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Назначение участка		Земли сельскохозяйственного назначения. Для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства	Земли сельскохозяйственного назначения. Для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства	Земли сельскохозяйственного назначения. Для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства	Земли сельскохозяйственного назначения. Для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		5,7	6,6	3,1
Физические характеристики		Рельеф поверхности ровный	Рельеф поверхности ровный	Рельеф поверхности ровный	Рельеф поверхности ровный
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	руб./м ²		5,7	6,6	3,1
Выводы:					
Стоимость объекта	руб./м ²	5,11			
Стоимость объекта	руб.	409 000			

**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 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: 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 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. Мамедова/ М.П.	 _____ /К.В. Шуховцев/ М.П.

Дата выдачи полиса: «12» сентября 2023 г.



Диплом оценщика

**ПОЛИС N 231900-035-000025
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

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

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 и/или третьим лицам действиями (бездействием) 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.

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.
5 000 000,00	0,08	4 000,00



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 231900-035-000025 от 22.11.2023 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

Настоящий Полис действует с 01 декабря 2023г. по 30 ноября 2024г.
 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 231900-035-000025 от 22.11.2023 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
 М.П.ИЗДАТЕЛЬСТВО «ЭНЕРГОГАРАНТ» * ЧЕЛЯБИНСК * ЧУ * ЭНЕРГОГАРАНТ * для ДОГОВОРОВ /А.Р. Мамедова/	 /К.В. Шуховцев/

Дата выдачи полиса: 22 ноября 2023 г.



Свидетельство СРО оценщика



Квалификационный аттестат. Оценка недвижимости



Диплом эксперта-оценщика

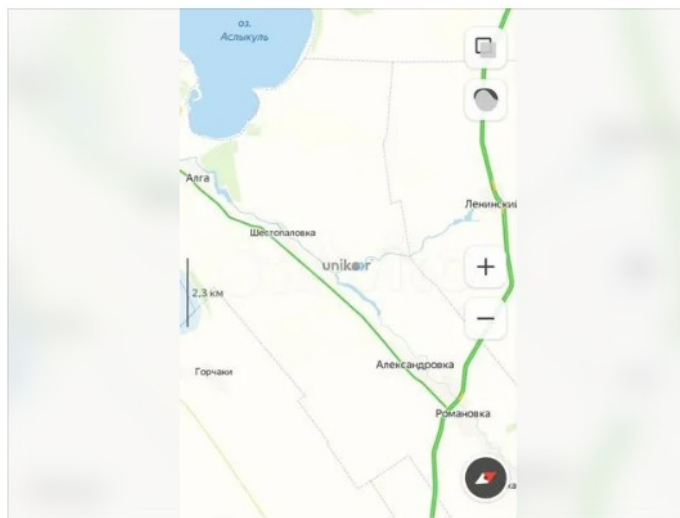


Сертификат соответствия судебного эксперта

avito.ru/davlekanovo/zemelnye_uchastki/uchastok_48_ga_snt_dnp_2994436876

Участок 48 га (СНТ, ДНП)

[Добавить в избранное](#)
[Сравнить](#)
[Добавить заметку](#)



Об участке

Площадь: 4800 сот.

Расстояние до центра города: 20 км

2 500 000 ₽

521 ₽ за сотку

8 965 652-93-03

Написать сообщение

Онлайн

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

UNIKOR-Недвижимость
(ЮНИКОР)

Агентство

На Авито с февраля 2015

Реквизиты проверены

unikor

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Ровнейко Наталья Михайловна

avito.ru/davlekanovo/zemelnye_uchastki/uchastok_48_ga_snt_dnp_2994436876

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 · 15 января в 08:52 · 1127 просмотров (+1 сегодня)

[Пожаловаться](#)

2 500 000 ₽

521 ₽ за сотку

8 965 652-93-03

Написать сообщение

Онлайн

Спросите у продавца

Здравствуйте!

avito.ru/yanaul/zemelnye_uchastki/uchastok_53ga_snt_dnp_3011722799

Участок 53 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку

3 200 000 ₽

604 ₽ за сотку

8 985 880-49-86

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Самолет Плюс Нефтекамск

Агентство

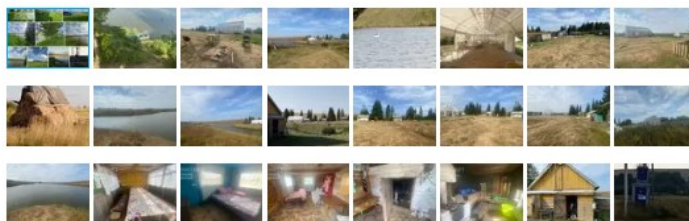
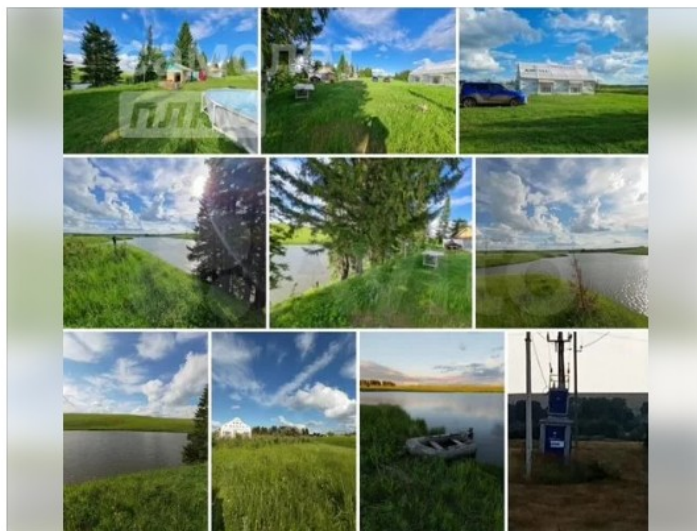
На Авито с ноября 2015

Реквизиты проверены

самолет
плюс

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Валиева Эльвира



Об участке

Площадь: 5300 сот.

Расстояние до центра города: 13 км

Расположение

Республика Башкортостан, Янаульский р-н, д. Каймаша

Показать карту

avito.ru/yanaul/zemelnye_uchastki/uchastok_53ga_snt_dnp_3011722799

Описание

В продаже **современная ЭКО База отдыха** расположенная в Янаульском районе!

Описание:

- Расположена в пределах одного километра от Федеральной трассы в Янаульском районе;
- На территории находится живописное озеро с большим количеством крупной рыбы - прекрасное место для рыбалки и отдыха!
- В озере водятся осетровые рыбы, толстолобики, амур, лещ, карп, карась, щука, раки;
- На озере живут лебеди, утки, цапли, бобры;
- Пирс, лодка с мотором, катамараны;
- 3 дома;
- Летняя кухня;
- Баня;
- Большой шатер;
- Беседка;
- Мангальная зона;
- Летний зонт;
- Батут;
- Детский летний бассейн;
- Административный блок;
- Подсобное ЭКО хозяйство: пчелиная пасека, куры, овцы;
- Есть возможность разводить лошадей;
- Много сенокосных угодий (изготавливается 50 рулонов и более);
- Посажены овощные и ягодные культуры: картофель, капуста, огурцы, помидоры, тыква, малина, земляника.
- Растет клубника, облепиха;
- Родник, место под колодец подготовлено;
- Территория охраняется;
- Электричество на 380 Вт;
- Общая площадь 53 га (22 га в собственности);

Готовый бизнес! Изумительное место для проведения корпоративов, вечеринок, Дни рождений и выпускных. Прекрасное место для отдыха и рыбалки! Приезжают с Татышлинского, Болтачевского, Бураевского, Краснокамского районов, гг. Нефтекамска, Янаул, Агидель!

3 200 000 ₽

604 ₽ за сотку

8 985 880-49-86

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Самолет Плюс Нефтекамск

Агентство

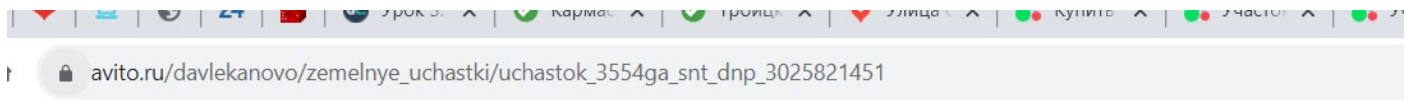
На Авито с ноября 2015 🏆

Реквизиты проверены

самолет
PLUS

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Валиева Эльвира

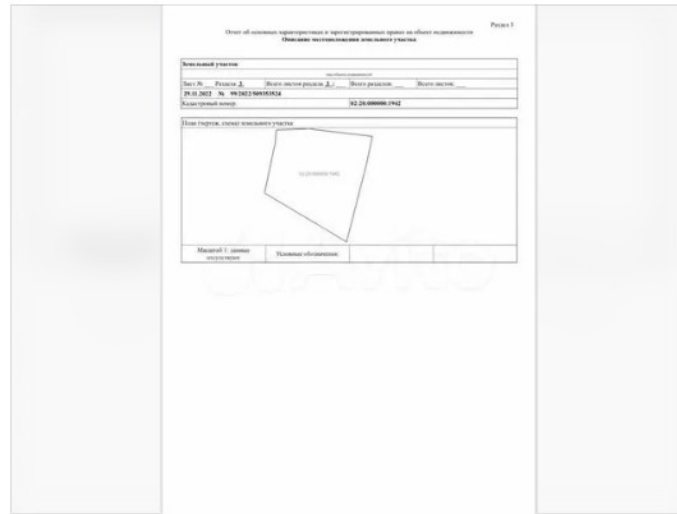


Участок 35,54 га (СНТ, ДНП)

[Добавить в избранное](#)
[Сравнить](#)
[Добавить заметку](#)

1 000 000 ₽

281 ₽ за сотку
или [предложите свою цену](#)



8 919 151-00-46

[Написать сообщение](#)
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Продавец

Агентство
На Авито с февраля 2011
Завершено 4 объявления

3 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Об участке

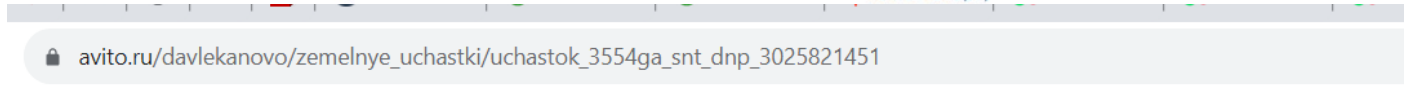
Площадь: 3554 сот.

Расстояние до центра города: 9 км

Расположение

Республика Башкортостан, Давлекановский р-н,
Сергиопольский сельсовет

[Показать карту](#)



Описание

Продам два земельных участка:

1) Адрес: РБ, Давлекановский муниципальный район, с/с Сергиопольский

Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения

Кадастровый номер: 02:20:000000:1942

Площадь: 353706 +/- 5204 кв. м

2) Адрес: РБ, Давлекановский муниципальный район, с/с Сергиопольский

Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения

Кадастровый номер: 02:20:010103:366

Площадь: 1768 +/- 368 кв. м

1 000 000 ₽

281 ₽ за сотку
или [предложите свою цену](#)

8 919 151-00-46

[Написать сообщение](#)
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

№ 3025821451 - сегодня в 09:56 - 404 просмотра (+1 сегодня)

[Пожаловаться](#)