



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.
16.02.2024 г.

Выписка из отчета № 1602241979

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок: общая площадь: 5275114 кв.м, доля в праве: 1/126,
адрес: Республика Башкортостан, Бирский р-н, с/с Березовский, категория земель:
земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для бесплатной
однократной приватизации земельной доли (пая), кадастровый номер: 02:13:000000:101.
Дата оценки: 16.02.2024 г.

Общая информация

Заказчик	♦ Кудашева Елизавета Владимировна
Правообладатель	♦ Бухаров Владимир Исиляевич
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



	<p>государственную агроинженерную академию, квалификация – инженер.</p> <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	Республика Башкортостан, Бирский р-н, с/с Березовский
		общая площадь	5275114 кв.м
		категория земель	земли сельскохозяйственного назначения
		разрешенное использование	для бесплатной однократной приватизации земельной доли (пая)
		кадастровый номер	02:13:000000:101
		доля в праве	1/126
Дата оценки	♦	16.02.2024 г.	
Результаты оценки, полученные при использовании:	♦	– доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 52 698 388,86 руб. – затратного подхода: не применялся	
Согласование результатов	♦	Не требуется в связи с использованием только одного подхода к оценке	
Итоговая величина	♦	52 698 388,86 руб. (пятьдесят два миллиона шестьсот	



рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки	девятьюстами восемь тысяч триста восемьдесят восемь рублей восемьдесят шесть копеек)
Итоговая рыночная стоимость 1/126 доли в праве на объект оценки	♦ 418 241,18 руб. (четыреста восемнадцать тысяч двести сорок один рубль восемнадцать копеек).

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 16.02.2024 г. составляет:

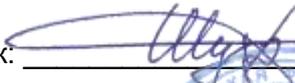
52 698 388,86 руб.

(пятьдесят два миллиона шестьсот девяносто восемь тысяч триста восемьдесят восемь рублей восемьдесят шесть копеек),

включая стоимость 1/126 доли в праве на объект оценки:

418 241,18 руб.

(четыреста восемнадцать тысяч двести сорок один рубль восемнадцать копеек).

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





Приложение. Расчетная таблица.

Земельный участок				
Описание объекта оценки	Земельный участок: адрес: Республика Башкортостан, Бирский р-н, с/с Березовский, общая площадь: 5275114 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для бесплатной однократной приватизации земельной доли (пая), кадастровый номер: 02:13:000000:101, доля в праве: 1/126.			
Параметры и корректировки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Информация о предложениях объектов-аналогов				
Дата предложения	Дата оценки: 16.02.2024 г.	16.02.2024 г.	16.02.2024 г.	16.02.2024 г.
Ссылка на объявление:		https://www.avito.ru/bashkortostan_okt_yabrskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_82_ga_snt_dnp_2417458694	https://ufa.domclick.ru/card/sale_lot_1172945094	https://ufa.domclick.ru/card/sale_lot_1653223103
Цена предложения, руб.:		850 000,00	500 000,00	1 100 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
Параметр: адрес	Республика Башкортостан, Бирский р-н, с/с Березовский	Республика Татарстан, Бавлинский р-н, д. Старые Чути	Республика Башкортостан, Уфимский р-н, с Булгаково	Республика Башкортостан, Дюртюлинский р-н
Параметр: общая площадь, кв.м	5275114	82000	37000	65500
Параметр: категория земель	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения
Параметр: разрешенное использование	для бесплатной однократной приватизации земельной доли (пая)	для бесплатной однократной приватизации земельной доли (пая)	для бесплатной однократной приватизации земельной доли (пая)	для бесплатной однократной приватизации земельной доли (пая)
Корректировки				
Корректировка на уторговывание, %:		27,00	27,00	27,00
Цена после уторговывания, руб.:		620 500,00	365 000,00	803 000,00
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	5275114	82000	37000	65500
Цена за удельную единицу, руб.:		7,57	9,86	12,26
Параметры, корректируемые по каждому объекту-аналогу в %				
Корректировка на местоположение		10,00	-5,00	0,00
Итоговая корректировка в % на каждый аналог:		10,00	-5,00	0,00
Цена за удельную единицу после процентной корректировки, руб.:		8,33	9,37	12,26
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:				9,99
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:				52 698 388,86



Лист № 57 раздела 2		Земельный участок вид объекта недвижимости		Лист №8
25.01.2024г. № КУ ВН 001/2024-26106729		Виды объектов раздела 2, 103		Виды объектов раздела 3
Кадастровый номер:		02:13:00000:101:02/108/2019-52		Виды объектов раздела 106
	лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременения объекта недвижимости:	02:13:00000:101:02/108/2019-52	Общество с ограниченной ответственностью "АТ АТРО-РБ", ИНН: 500605632	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица основанное государственной регистрацией:	данные отсутствуют		
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	Договор аренды земельного участка, № 0/к, выдан 29.03.2019, дата государственной регистрации 11.06.2019, номер государственной регистрации: 02:13:00000:101:02/108/2019-51	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют		
	сведения о депозитари, который осуществляет хранение обезличенной документацией закладной или электронной закладной:			
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:			
1	Правообладатель (правообладатели):	1.43	Физическое лицо	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.43.1	данные отсутствуют	
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.43	Общая долевая собственность, 1/126 02-04-08/011/2009-351 09.11.2009 00:00:00	
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.43	данные отсутствуют	
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Аренда	
5.1	вид:		11.06.2019 16:48:47	
	дата государственной регистрации:		02:13:00000:101:02/108/2019-52	
	номер государственной регистрации:		Срок действия с 11.06.2019 с 11.06.2019 - 15 лет	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			

Выписка из ЕГРН

Лист № 56 раздела 2		Земельный участок вид объекта недвижимости		Лист №7
25.01.2024г. № КУ ВН 001/2024-26106729		Виды объектов раздела 2, 103		Виды объектов раздела 103
Кадастровый номер:		02:13:00000:101:02/108/2019-52		
	лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременения объекта недвижимости:	02:13:00000:101:02/108/2019-52	Общество с ограниченной ответственностью "АТ АТРО-РБ", ИНН: 500605632	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица основанное государственной регистрацией:	данные отсутствуют		
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	Договор аренды земельного участка, № 0/к, выдан 29.03.2019, дата государственной регистрации 11.06.2019, номер государственной регистрации: 02:13:00000:101:02/108/2019-51	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют		
	сведения о депозитари, который осуществляет хранение обезличенной документацией закладной или электронной закладной:			
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:			
1	Правообладатель (правообладатели):	1.42	Физическое лицо	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.42.1	данные отсутствуют	
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.42	Общая долевая собственность, 1/126 02-04-08/011/2009-351 09.11.2009 00:00:00	
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.42	данные отсутствуют	
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Аренда	
5.1	вид:		11.06.2019 16:48:47	
	дата государственной регистрации:		02:13:00000:101:02/108/2019-52	
	номер государственной регистрации:		Срок действия с 11.06.2019 с 11.06.2019 - 15 лет	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			

Выписка из ЕГРН



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 30301810100000000964
 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 наступившим 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



Квалификационный аттестат. Оценка недвижимости



Квалификационный аттестат. Оценка движимого имущества



Диплом эксперта-оценщика



Диплом эксперта-техника



Сертификат соответствия судебного эксперта



Сертификат соответствия судебного эксперта



Свидетельство СРО оценщика



ПОЛИС N 211906-035-000025
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

Страхователь: Шухомин Юрий Вячеславич
Адрес: 454006, г. Челябинск, ул. Заводная, д. 49
Телефон: 7312 38 064900
Выдан: Оренбург УИФРС. Рослав по Челябинской области в Центральном р-не г. Челябинска, дата выдачи: 07.06.2021 г., код подразделения: 2401058

Лицом в профессиональной деятельности № 743100108174
Дата выдачи: 30.04.2020 г.
Выдан (подп.): 0016009 ВО «СберГУ»

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются приобретенные по договору, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие заключения договора купли-продажи, аккредитивному договору на проведение платежа, и (или) другим лицам.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщика является ущемленная актуальная и/или другая оценка имущества физического лица или правовой организацией факт причинения ущерба третьему лицу третьим лицом (бездоговорно) оценщиком в результате нарушения требований федерального стандарта оценки стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.

Выплатой/выплатами: выплаты по договору на протяжении срока вклада третьи лица, которым причинен ущерб. Страхователь при осуществлении выплаты оценочной деятельности.

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

Период и сроки уплаты страховой премии: ежеквартально, 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 211906-035-000025 от 22.11.2021 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

Настоящий Полис действует с 01 декабря 2021г. по 30 ноября 2024г.
Настоящий Полис страхования актуален в силу в 00 часов дня, следующего за днем наступления страховой премии в полном размере на расчетный счет Страхователя.

Настоящий чистый выданный Полис во вступил:
Договор N 211906-035-000025 от 22.11.2021 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

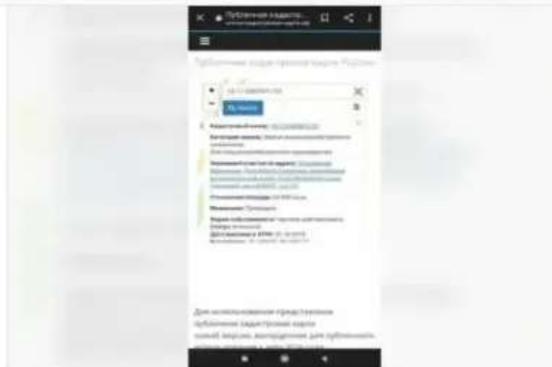
СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
 М.П. ООО «ЦЕНТР СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ» А.Р. Мамсолов	 И.В. Шухомин

Дата выдачи документа: 22 ноября 2021 г.

Полис страхования ответственности оценщика



avito.ru/bashkortostan_oktyabrskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_82_ga_snt_dnp_2417458694



850 000 Р

1 037 Р за сотку

8 987 490-67-41

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продать?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Мирская

Частное лицо

На Авито с июня 2019

Завершено 12 объявлений

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 820 сот.

Расстояние до центра города: 5 км

Расположение

Республика Татарстан, Бавлинский р-н, д. Старые Чути

Показать карту

Описание

Участок СНТ, ДНП.

сельхоз назначения. 6.2 гектара+2 гектара бонусом(соседний участок), земля в Собственности. Земля обрабатывается (каждый год за аренду земли есть оплата наличными или зерном. Есть возможность подключения электроэнергии. Торг

№ 2417458694 - 30 января в 15:51 - 615 просмотров (+2 сегодня)

Пожаловаться

Объект-аналог №1

ufa.domclick.ru/card/sale_lot_1172945094



Покупка

Аренда

Новостройки

Построить дом

Ипотека

Услуги

Журнал

Реконструкция

ИТ-решения

Экспертиза

Юридические услуги



Продается участок, 370 сот., Фернерский

500 000 Р

1 351 Р/сот.

Кому скидка?

Алия Ахнерова

235 объявлений

На Домклик 4 года 10 мес.

СмениКварти.Ру

Можно позвонить или написать в чате, СМС и сообщения в мессенджерах не будут доставлены

+7 (961) 370-94-37

Написать

Спросите у продавца

напечатать сообщение

Ещё актуально?

Торг уместен?

Подходит под ипотеку?

Когда могу посмотреть?

Поделиться

Избранное



370 сот.

Площадь

Фернерский

Тип участка

Республика Башкортостан, Уфимский, село Булгаково

Объявлено 1 февраля

Ипотека от Сбербанка

Рассчитайте свою ипотеку



Каталог проектов домов

Постройте дом с проверенной компанией



Описание

Продаются пашенные земли с/х назначения в Уфимском районе рядом с п. Булгаково. Участки ровные, по границе участка проходит электричество и газ, до асфальта 500 метров, удобная транспортная доступность. Перспективное месторасположение для наливного строительства. Кадастровый номер 02:47:031201:124(125)

Коттеджные посёлки от СК FREEDOM

Дома в едином европейском стиле от 52-130 м². Развитая инфраструктура.



Объект-аналог №2



ufa.domclick.ru/card/sale_lot_1653223103

2 из 9, 1 из 9

655 сот. Фермерский
Площадь Тип участка

Республика Башкортостан, Дюртюлинский, деревня Вернеевляшье

Обновлено 02 февраля 2023

Ипотека от Сбербанка
Посчитайте свою ипотеку

Каталог проектов домов
Постройте дом с проверенной компанией

Только на Домклик
Этот объект есть только у нас

Продается участок, 655 сот., Фермерский
1 100 000 Р
1 679 ₽/сот.
Хочу скидку! +

Назир

Не переводите предоплату продавцу до просмотра

Можно позвонить или написать в чате, СМС и сообщения в мессенджерах не будут доставлены

+7 (902) 039-46-57

Написать

Спросите у продавца

Напечатать сообщение

Еще актуально? Торг уместен?

Подходит под ипотеку?

Когда могу посмотреть?

Поделиться Избранное

РОССИЯ
ПОСЕТИ ВЫСТАВКУ
ГЛАВНЫХ ДОСТИЖЕНИЙ
СТРАНЫ
04.11.2023—12.04.2024
МОСКВА, ВДНХ
ВХОД БЕСПЛАТНЫЙ

Описание
Продажа/Обмен/Аренда 6,55 гектаров земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование для пчеловодства, в живописном, экологичном Дюртюлинском районе республики Башкортостан, 300 метров до деревни Вернеевляшье (Исмаиловский сельсовет), 10 км. от города Дюртюли, 110 км от города Уфы, удобный проезд круглый год. Земля в собственности. Подключение к газовым и электрическим сетям возможно. Торг при осмотре. Также обмен, бартер на недвижимость, автомобиль, стройматериалы, и т.п. Не упустите шанс открыть свой фермерский бизнес.

Объект-аналог №3