

Заключение о стоимости № 1912221599

Утверждаю

ООО «Центр Судебной Экспертизы»

 Шуховцев К. В.
19 декабря 2022 г.

Основные факты и выводы

Описание объекта оценки	Вид права, тип объекта		Общая площадь, кв.м.	Категория	Разрешенное использование	Кадастровый номер
	1/33 доля в праве общей долевой собственности на земельный участок		1 560 891.2	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	16:39:201001:62
	Наличие обременений, Характер обременений					
	По данным Росреестра на рассматриваемый объект имеются ограничения (обременения) права, выкопировки с сайта представлены в Приложении 1 настоящего заключения					
Адрес объекта оценки	Республика Татарстан, Тукаевский муниципальный район, 001/62					
Цель оценки	Определение рыночной стоимости имущества					
Заказчик оценки	Шуховцев Алексей Алексеевич, ИНН 745303758710, СНИЛС - 067-164-459-79, рег.номер 20205, член ААУ "Солидарность" (ОГРН 1138600001737, ИНН 8604999157, место нахождения: 628305, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нефтеюганск, Промышленная зона Пионерная, ул. Жилая, строение 13, оф. 205)					
Основание оценки	Договор № 1912221599 от 19.12.2022 г.					
Исполнитель оценки	Форма	Наименование	Место нахождения, контактная информация		ОГРН, дата присвоения ОГРН	
	ООО	«Центр Судебной Экспертизы»	г. Челябинск, ул. Яблочкина, д. 3, пом. 1, каб. 2 60л.: 8 800 550 10 92		1117447014354 от «22» сентября 2011 г.	
Сведения об оценщиках, выполнивших оценку	Стаж работы (лет)	Номер в реестре членов СРО	Краткое наименование СРО	Реквизиты документов оценщика		
				о членстве в СРО	полиса обязательного страхования гражданской ответственности	о получении профессиональных знаний
Апанасенко Андрей Владимирович, паспорт гражданина РФ 7514 612144, выдан Отделом УФМС России по Челябинской области в Курчатовском районе гор. Челябинска, код подразделения 740-053, дата выдачи 10.04.2015г.	12	677	Ассоциация «МСО»	Свидетельство от 29.03.2010г. Саморегулируемая организация Ассоциация "Межрегиональный союз оценщиков"	ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ», страховой полис № 221900-035-000014, страховая сумма: 5 000 000 рублей, дата выдачи: 20.07.2022г., срок действия полиса: с 01.08.2022г. по 31.07.2023г.	Диплом о проф. переподготовке ПП-I № 550902 от 17.06.2009г., выдан ГОУВПО "Челябинский государственный университет"; Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №021172-1 от 11.06.2021г.
Даты	Осмotra объекта		Оценки		Составления заключения	
	Осмотр не производился		19.12.2022г.		19.12.2022г.	

Результаты расчеты рыночной стоимости при применении	Сравнительного подхода (в рублях)	Доходного подхода (в рублях)	Затратного подхода (в рублях)
	103 200,00	не применялся	не применялся
Итоговое значение стоимости*	Рыночная стоимость 1/33 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок		
	103 200,00 (Сто три тысячи двести) рублей, без учета НДС		

*Оценка выполнена при допущении, что рассматриваемый земельный участок свободен от застройки.

При наличии строений стоимость будет действительна, лишь при реализации земельного участка со строениями, как единого неделимого объекта недвижимости, так как в соответствии со ст.552 ГК РФ по договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования.

Оценщик

Апанасенко Андрей Владимирович



М.П.

Директор

Шуховцев Кирилл Вячеславович




Таблица 1 – Расчет стоимости земельного участка

<i>Элемент сравнения</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог 1</i>	<i>Аналог 2</i>	<i>Аналог 3</i>	<i>Аналог 4</i>
Источник информации		https://www.avito.ru/mendeleevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_278_ga_snt_dnp_2052225260	https://www.avito.ru/aznakaevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_13_ga_snt_dnp_2342529843	https://www.avito.ru/elabugsk/zemelnye_uchastki/uchastok_18_ga_snt_dnp_982912957	https://www.avito.ru/mamadysk/zemelnye_uchastki/uchastok_1551_ga_snt_dnp_1900294776
Продавец		8-910-590-46-42	только сообщения	8-986-889-11-90	8-969-889-22-17
Цена продажи, руб.		790 000	380 000	500 000	416 000
Размер участка, кв.м	1 560 891,20	278 000	130 000	180 000	155 100
Цена за кв.м		2,84	2,92	2,78	2,68
Торг		предусмотрен	предусмотрен	предусмотрен	предусмотрен
Корректировка, %		-19	-19	-19	-19
Скорректированная цена, руб./кв.м		2,30	2,37	2,25	2,17
<i>Условия рынка (время предложения)</i>	19.12.2022 г.	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		2,30	2,37	2,25	2,17
<i>Вид права</i>	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		2,30	2,37	2,25	2,17
<i>Местоположение</i>	Республика Татарстан, Тукаевский муниципальный район, 001/62	Республика Татарстан, Елабужский р-н, Поспеловское сельское поселение	Республика Татарстан, Азнакаевский р-н, Азнакаево	Республика Татарстан, Елабужский р-н, с. Большая Качка	Республика Татарстан, Мамадышский р-н
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		2,30	2,37	2,25	2,17
<i>Площадь участка</i>	1 560 891,20	278 000	130 000	180 000	155 100
Корректировка		0,96	0,96	0,96	0,96
Скорректированная цена, руб./кв.м		2,21	2,27	2,16	2,09
<i>Назначение участка</i>	Земли сельскохозяйственного назначения, Для сельскохозяйственного производства	Земли сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства	Земли сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства	Земли сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства	Земли сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		2,21	2,27	2,16	2,09
<i>Дополнительные улучшения</i>	Имеется возможность проведения коммуникаций	Имеется возможность проведения коммуникаций	Имеется возможность проведения коммуникаций	Имеется возможность проведения коммуникаций	Имеется возможность проведения коммуникаций
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		2,21	2,27	2,16	2,09
<i>Физические характеристики</i>	Рельеф поверхности ровный	Рельеф поверхности ровный	Рельеф поверхности ровный	Рельеф поверхности ровный	Рельеф поверхности ровный
Корректировка		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		2,21	2,27	2,16	2,09
Количество корректировок, шт.		2	2	2	2
Весовой коэффициент		1/4	1/4	1/4	1/4

<i>Элемент сравнения</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог 1</i>	<i>Аналог 2</i>	<i>Аналог 3</i>	<i>Аналог 4</i>
Значение, руб.		0,55	0,57	0,54	0,52
Выводы:					
Стоимость земельного участка, руб./кв.м	2,18				
Рыночная стоимость земельного участка, руб.	3 406 000				
Рыночная стоимость 1/33 доли в праве общей долевой собственности, руб.	103 200				

Копии используемой информации

<https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>

	Общая долевая собственность № 16-16-22/014/2008-010 от 27.11.2008 Общая долевая собственность № 16-16-43/036/2013-52 от 09.09.2013 Общая долевая собственность № 16-16-22/014/2008-010 от 27.11.2008 Общая долевая собственность № 16-16-43/046/2013-556 от 12.11.2013 Общая долевая собственность № 16-16-22/014/2008-010 от 27.11.2008 Общая долевая собственность № 16-16-43/036/2013-54 от 09.09.2013 Общая долевая собственность № 16-16-22/014/2008-010 от 27.11.2008 Общая долевая собственность № 16-16-43/036/2013-55 от 09.09.2013 Общая долевая собственность № 16:39:201001:62-16/031/2019-7 от 04.10.2019 Общая долевая собственность № 16-16-22/014/2008-010 от 27.11.2008 Общая долевая собственность № 16-16-22/014/2008-010 от 27.11.2008 Общая долевая собственность № 16-16-22/014/2008-010 от 27.11.2008 Общая долевая собственность № 16:39:201001:62-16/136/2022-16 от 05.03.2022 Общая долевая собственность № 16:39:201001:62-16/136/2021-12 от 20.09.2021
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости
	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости № 16:39:201001:62-16/026/2017-1 отсутствует

[← ВЕРНУТЬСЯ К РЕЗУЛЬТАТАМ ПОИСКА](#)

Участок 27,8 га (СНТ, ДНП)

790 000 ₽

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

27 мая в 21:30

284 ₽ за сотку



8 910 590-46-42

Написать сообщение

Отвечает около часа

Компания "Русские Земли"

Агентство

На Авито с ноября 2013



12 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Вадим

№ 2052225260, 984

Об участке

Площадь: 2780 сот.

Расстояние до центра города: 8 км

Расположение

Республика Татарстан, Елабужский р-н, Поспеловское сельское поселение

[Показать карту](#)

Описание

Участок с ЖД веткой и скоростной асфальтной трассой для сельскохозяйственных и предпринимательских целей

Характеристики участка:

📍 **Расположение.** Участки в собственности в 10 км от трассы Набережных Челнов, рядом с трассой;

📍 **Назначение.** Участок под СНХ использование идеально подходит под фермерское хозяйство, животноводство, растениеводство, некоторые виды предпринимательской деятельности и в других фермерских целях; Сх1, Сх2, П-1 земли;

📍 **Подъездной путь.** Участки имеют круглогодичный асфальтный ровный подъездной путь, что позволит проехать к участку в любое время на грузовом и легковом транспорте;



Азнакаево · ... · Купить · Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

Участок 13 га (СНТ, ДНП)

380 000 ₽

292 ₽ за сотку
или предложите свою цену

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

16 мая в 18:12

Об участке

Площадь: 1300 сот.

Без звонков

Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Расположение

Республика Татарстан, Азнакаевский р-н, Азнакаево

Скрыть карту



Пользователь
Частное лицо

Экологический вклад -5 кг CO₂

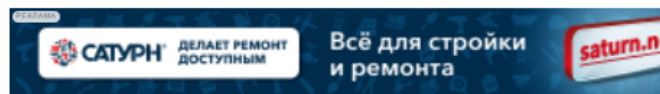
Подписаться на продавца

№ 2342529843, 125

Описание

Участок сельхоз назначения, 13 гектаров от Азнакаево 2км. Земля ровная.

Пожаловаться



Елабуга · ... · Земельные участки · Купить · Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

Участок 18 га (СНТ, ДНП)

500 000 ₽

[Добавить в избранное](#) [Сравнить](#) [Добавить заметку](#) 2 июня в 14:34

278 ₽ за сотку
или [предложите свою цену](#)

Об участке

Площадь: 1800 сот.

Расстояние до центра города: 10 км

8 986 889-11-90

Расположение

Республика Татарстан, Елабужский р-н, с. Большая Качка

[Скрыть карту](#)



Пользователь
Частное лицо

[Документы проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)

№ 982912957, 803

Описание

Земля 18 га., за деревней Б.Качка (снт), или обмен на ЭКСКОВАТОР, внедорожники или иные варианты. 16:18:140401:2955 кадастровый. срочно!!!

Мамадыш · ... · Земельные участки · Купить · Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

Участок 15,51 га (СНТ, ДНП)

416 000 ₽

288 ₽ за сотку

[Добавить в избранное](#) [Сравнить](#) [Добавить заметку](#) 8 мая в 19:47



8 969 889-22-17

Пользователь
Частное лицо

[Подписаться на продавца](#)

№ 1900294776, 835

Об участке

Площадь: 1551 сот.

Расстояние до центра города: 17 км

Расположение

Республика Татарстан, Мамадышский р-н

[Показать карту](#) ▾

Описание

Продам обособленный размежеванный земельный участок сельхозназначения 15.51 га находящийся по адресу: РТ, Мамадышский муниципальный район, с.Ишкеево, тер.Маяк ПК, 18

Рассмотрю все варианты продажи, предлагайте.

Документы оценщика



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИЯ
«МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»
Регистрационный № 0005 в ЕГР СРО от 11.12.2007 г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«29» марта 2010 г.
Дата регистрации в реестре

№ 677
Регистрационный номер в реестре

Оценщик:

**Апанасенко
Андрей Владимирович**

ИНН 743701966240

является членом

Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков».
Имеет право на осуществление оценочной деятельности
на территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом
«Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия свидетельства по «31» декабря 2022 года.

Президент Ассоциации «МСО»



Т.В. Годенко

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 422



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-1 № 550902

Настоящий диплом выдан

Анасенко
(фамилия, имя, отчество)

Андрею Владимировичу

в том, что он(а) с 01 октября 2008 г. по 19 июня 2009 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) ГОУБПО "Челя-

бинский государственный университет"
(наименование образовательного учреждения)

на факультете дополнительного профессионального образования

по программе "Финансы и кредит"

(наименование программы дополнительного профессионального образования)

(оценка стоимости "предприметий, бизнеса")

Государственная аттестационная комиссия решением от 17 июня 2009 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Анасенко

Андрея Владимировича
(фамилия, имя, отчество)

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки

стоимости предприметий, бизнеса.
(профессия)



Государственный директор

[Signature]

Государственный директор

Город Челябинск 17.06.2009

ПОЛИС N 221900-035-000014
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

Страхователь: Апанасенко Андрей Владимирович
Адрес: 454003, г. Челябинск, пр. Героя России Е. Родионова, д. 13, кв. 460
Паспорт: 7514 № 612144
Выдан: Отделом УФМС России по Челябинской области в Курчатовском р-не г. Челябинска, дата выдачи: 10.04.2015 г., код подразделения: 740-053

Диплом о профессиональной переподготовке ПП-I №550902
Дата выдачи: 17.06.2009
Выдан (кем): ФГБОУ ВО «Чел ГУ»

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: 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 221900-035-000014 от 20.07.2022 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

Настоящий Полис действует с «01» августа 2022 г. по «31» июля 2023г.
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 221900-035-000014 от 20.07.2022 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
 /Р.Р. Валеев/ М.П.	 /А.В. Апанасенко/

Дата выдачи полиса: 20 июля 2022 г.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 021172-1

« 11 » июня 2021 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Апанасенко Андрею Владимировичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 11 » июня 2021 г. № 203

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 11 » июня 2024 г.



013919 - KA1

ПОЛИС N 221900-035-000017
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 221900-035-000017 от «06» сентября 2022 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

Настоящий Полис действует с «29» сентября 2022 г. по «28» сентября 2023 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 221900-035-000017 от «06» сентября 2022 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
 М.П. /Р.Р. Валеев/	 М.П. /А.В. Апанасенко/

Дата выдачи полиса: «06» сентября 2022 г.

