



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.
01.02.2023г.

Выписка из отчета №0408220374

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок: адрес: Республика Татарстан, Заинский муниципальный район, СПК Игенче, общая площадь: 18495741 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 16:19:000000:314, доля в праве: 1/377.

Сведения об оценщике

ФИО	Шуховцев Кирилл Вячеславович
Номер контактного телефона	88005501092
Почтовый адрес	454014, г. Челябинск, ул. Ворошилова, дом 35, офис 3-1
Адрес электронной почты	expertall@mail.ru
Информация о членстве в СРО	Ассоциация «МСО»
Сведения о квалификационных аттестатах оценщика	По направлению "Оценка недвижимости", №034548-1 от 11.11.2022г. По направлению "Оценка движимого имущества", №034549-2 от 11.11.2022г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис №221900-035-000022 от 25.11.2022г., срок действия полиса: 01.12.2022 - 30.11.2023гг.

Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Организационно-правовая форма	общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью "Центр Судебной Экспертизы"
ОГРН, дата присвоения ОГРН	1117447014354, 22.09.2011г.
Место нахождения	454048, Челябинская обл, Челябинск г, Яблочкина ул, дом № 3, помещение 1, кабинет 2
Сведения о страховании ответственности	Полис №221900-035-000017, выданный ПАО "САК "ЭНЕРГОГАРАНТ" 06.09.2022г., срок действия полиса: 29.09.2022 - 28.09.2023гг.

Сведения о заказчике и правообладателе объекта оценки

Заказчик	Стоян Роман Сергеевич
Правообладатель	Сидоров Александр Михайлович

Основные параметры объекта оценки

Наименование параметра	Значение параметра
Земельный участок	
адрес	Республика Татарстан, Заинский муниципальный район, СПК Игенче
общая площадь	18495741 кв.м
категория земель	земли сельскохозяйственного назначения
разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства
кадастровый номер	16:19:000000:314
доля в праве	1/377

Особенности проведения осмотра

Осмотр не производился, фотоматериалы не предоставлены. Для оценки принято типичное состояние объекта оценки.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

- доходным подходом, руб.: 0,00
- сравнительным подходом, руб.: 38 286 183,87 руб.
- затратным подходом, руб.: 0,00

Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость, руб./кв.м: 2,07 руб.
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.: **38 286 183,87 руб.**

Результатом оценки является величина рыночной стоимости объекта оценки, определенная по состоянию на 01.02.2023г. в размере:

38 286 183,87 руб. (тридцать восемь миллионов двести восемьдесят шесть тысяч сто восемьдесят три рубля восемьдесят семь копеек).

Включая стоимость 1/ 377 доли в праве на объект оценки:

101 554,86 руб. (сто одна тысяча пятьсот пятьдесят четыре рубля восемьдесят шесть копеек).

Оценщик: _____ Шуховцев Кирилл Вячеславович



Земельный участок				
Описание объекта оценки	Земельный участок: адрес: Республика Татарстан, Заинский муниципальный район, СПК Игенче, общая площадь: 18495741 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 16:19:000000:314, доля в праве: 1/377.			
Параметры и корректировки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Информация о предложениях объектов-аналогов				
Дата предложения	Дата оценки: 01.02.2023 г.	15.01.2023 г.	15.01.2023 г.	24.01.2023 г.
Ссылка на объявление:		https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-cheremshan-266729837	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-chistopol-4570857735	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-almetevsk-5582668271
Телефон продавца:		89682888941	89179303567	89178516704
Цена предложения, руб.:		170 000,00	300 000,00	160 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
Параметр: адрес	Республика Татарстан, Заинский муниципальный район, СПК Игенче	Республика Татарстан, Альметьевский район, Нижнеабдуловское сельское поселение, Черемшан, Татарстан	Республика Татарстан, Чистопольский район, село Каргали, улица Татарстана, 2Д, Чистополь, Татарстан	Республика Татарстан, Альметьевский район, Лесно-Калейкинское сельское поселение, поселок железнодорожной станции Калейкино, Садовая улица, 92, Альметьевск, Татарстан
Параметр: общая площадь, кв.м	18495741	76000	120000	52900
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, %:		20,00	20,00	20,00
Цена после уторговывания, руб.:		136 000,00	240 000,00	128 000,00
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	18495741	76000	120000	52900
Цена за удельную единицу, руб.:		1,79	2,00	2,42
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:				2,07
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:				38 286 183,87
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:				2,07