

Утверждаю

ООО «Центр Судебной Экспертизы»



Шуховцев К. В.

30 августа 2023 г.

Основные факты и выводы

Описание объекта оценки	Тип	Вид права	Общая площадь, кв.м.	Категория	Разрешенное использование	Кадастровый номер
	Земельный участок	1/2 доля в праве общей долевой собственности	90 000,0*	Земли сельскохозяйственного назначения	Паевой фонд СПК "Колос"	16:18:120601:1111
	Наличие обременений, Характер обременений отсутствуют					
Адрес объекта оценки	Республика Татарстан, Елабужский муниципальный район, Танайское сельское поселение					
Цель оценки	Определение рыночной стоимости имущества					
Заказчик оценки	Мякишкова Юлия Николаевна ИНН 425200647158, СНИЛС 18918836033, рег. номер 22153, член Ассоциации СОАУ "Меркурий" (ОГРН 1037710023108, ИНН 7710458616, место нахождения: 125047, Российская Федерация, г. Москва, ул. 4-я Тверская Ямская, д. 2/11, стр. 2). Адрес: г. Челябинск, ул. 40 лет Победы, д. 319А, а/я 10768					
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, тел.: 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
Шуховцев Кирилл Вячеславович	с 01.02.2016г.	1538	Ассоциация «МСО»	Свидетельство от 20.12.2022г. Ассоциация "Межрегиональный союз оценщиков"	ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ», страховой полис № 221900-035-000022, страховая сумма: 5 000 000 рублей, дата выдачи: 25.11.2022г., срок действия полиса: с 01.12.2022г. по 30.11.2023г.	Диплом о проф. переподготовке 743100168174 от 08.10.2020г., выдан ФГБОУ ВО "Челябинский государственный университет"; Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 034548-1 от 11.11.2022г.

Даты	Осмotra объекта	Оценки	Составления заключения
	Осмотр не производился	30.08.2023 г.	30.08.2023 г.
Результаты расчеты рыночной стоимости при применении	Сравнительного подхода (в рублях)	Доходного подхода (в рублях)	Затратного подхода (в рублях)
	148 500,00	не применялся	не применялся
Итоговое значение стоимости**	Рыночная стоимость 1/2 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок		
	148 500,00 (Сто сорок восемь тысяч пятьсот) 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

Шуховцев Кирилл Вячеславович

Директор

Шуховцев Кирилл Вячеславович

М.П.






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>
Источник информации		https://www.avito.ru/elabuga/zemelnye_uchastki/uchastok_9ga_snt_dnp_2895146081	https://www.avito.ru/elabuga/zemelnye_uchastki/uchastok_9ga_snt_dnp_1842464973	https://www.avito.ru/elabuga/zemelnye_uchastki/uchastok_9ga_snt_dnp_2231959169
Цена продажи, руб.		350 000	400 000	350 000
Размер участка, кв.м	90 000,00	90 000	90 000	90 000
Цена за кв.м		3,89	4,44	3,89
Торг		предусмотрен	предусмотрен	предусмотрен
Корректировка, %		-19	-19	-19
Скорректированная цена, руб./кв.м		3,15	3,60	3,15
Условия рынка (время предложения)	30.08.2023г.	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		3,15	3,60	3,15
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		3,15	3,60	3,15
Местоположение	Республика Татарстан, Елабужский муниципальный район, Танайское сельское поселение	Республика Татарстан, Елабужский р-н, Танайское сельское поселение	Республика Татарстан, Елабужский р-н, Танайское сельское поселение, д. Колосовка	Республика Татарстан, Елабужский р-н, Лекаревское сельское поселение, с. Большая Качка
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		3,15	3,60	3,15
Площадь участка	90 000,00	90 000	90 000	90 000
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		3,15	3,60	3,15
Назначение участка	Земли сельскохозяйственного назначения, Для ведения сельскохозяйственного производства	Земли сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства	Земли сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства	Земли сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		3,15	3,60	3,15
Дополнительные улучшения	Коммуникации проведены	Имеется возможность проведения коммуникаций	Имеется возможность проведения коммуникаций	Имеется возможность проведения коммуникаций
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		3,15	3,60	3,15
Физические характеристики	Рельеф поверхности ровный	Рельеф поверхности ровный	Рельеф поверхности ровный	Рельеф поверхности ровный
Корректировка		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		3,15	3,60	3,15
Количество корректировок, шт.		1	1	1
Весовой коэффициент		1/3	1/3	1/3
Значение, руб.		1,05	1,20	1,05
Выводы:				
Стоимость земельного участка, руб./кв.м	3,30			
Рыночная стоимость земельного участка, руб.	297 000			
Рыночная стоимость 1/2 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок, руб. (округл.)	148 500			

Копии используемой информации

https://www.avito.ru/elabuga/zemelnye_uchastki/uchastok_9ga_snt_dnp_2895146081

Для бизнеса Авито Pro Вакансии Помощь Каталоги Польза    Мои объявления

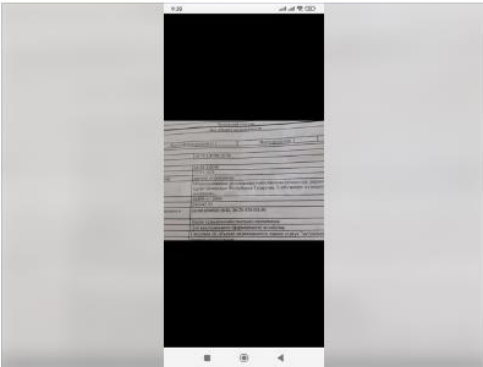
Avito [Все категории](#)

Главная > ... > Земельные участки > Купить > Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

Участок 9 га (СНТ, ДНП)

350 000 ₽
389 ₽ за сотку
или предложите свою цену


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



8 969 889-97-45

[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте! 

[Ещё продаёте?](#) [Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Лена
Частное лицо
На Авито с апреля 2013
[Документы проверены](#)

2 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Об участке

Площадь: 900 сот. Расстояние до центра города: 11 км

Расположение

Республика Татарстан, Елабужский р-н, Танайское сельское поселение [Показать карту](#)

Описание

Продается 9 га земли сельхозназначения. М7 по трассе после Елабуги в сторону г. Казань

№ 2895146081 · 50 августа в 11:41 · 617 просмотров (+0 сегодня) [Пожаловаться](#)



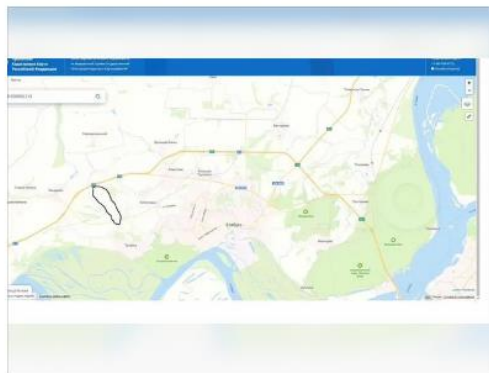
Все категории

Поиск по объявлениям

Главная > Земельные участки > Купить > Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

Участок 9 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



Об участке

Площадь: 900 сот.

Расстояние до центра города: 8 км

Расположение

Республика Татарстан, Елабужский р-н, Танайское сельское поселение, д. Колосовка

[Показать карту](#)

Описание

Продам земельный участок в Елабужском районе, СПК "Колос". Площадь 9 гектар. В настоящее время имеется право собственности на долю.

400 000 ₽

444 ₽ за сотку
[или предложите свою цену](#)

8 917 860-94-86

[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Дмитрий

Частное лицо

На Авито с октября 2011

Экологический вклад - 876 кг CO₂



6 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

№ 1842464973 · 12 августа в 21:54 · 1494 просмотра (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)



Все категории

Поиск по объявлениям

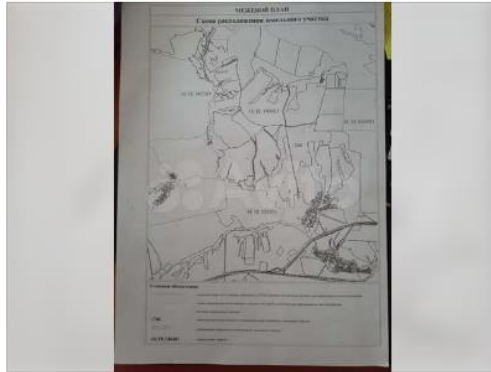
Главная > Земельные участки > Купить > Сельхоззначения (СНТ, ДНП)

Участок 9 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

350 000 ₹

389 ₹ за сотку
или предложите свою цену



8 958 725-84-35

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Елена

Частное лицо
На Авито с июля 2021



Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 900 сот.

Расстояние до центра города: 10 км

Расположение

Республика Татарстан, Елабужский р-н, Лекаревское сельское поселение, с. Большая Качка

[Показать карту](#)

Описание

Продам (возможен торг) земельный участок или сдам в аренду (левый фонд ООО АФ "Елабуга", 9 га. Земля в собственности. Участок вспахан. Межевой план имеется. Кадастровый номер 16:18:140401:2002

№ 2231959169 · 20 августа в 10:40 · 561 просмотр (+0 сегодня)

Пожаловаться

Документы оценщика



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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«20» декабря 2022 г.
 Дата регистрации в реестре

№ 1538
 Регистрационный номер в реестре

Оценщик:

Шуховцев
Кирилл Вячеславович

ИНН 745309121244

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 2023 года.

Президент Ассоциации «МСО»



Т.В. Годенко

МИНОБРНАУКИ РОССИИ

Федеральное государственное бюджетное
образовательное учреждение высшего образования
«Челябинский государственный университет»

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

743100168174

Документ о квалификации

Регистрационный номер

6223

Города

Челябинск

Дата выдачи

08 октября 2020

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

Шуховцев Кирилл Вячеславович

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)

**Институте повышения квалификации и переподготовки кадров
по программе «Оценка стоимости предприятий (бизнеса)»
с 07 октября 2019 года по 30 апреля 2020 года**

Решением от

30 апреля 2020 года

диплом предоставляет право
на ведение профессиональной деятельности в сфере

оценки стоимости предприятий (бизнеса)



Председатель комиссии

Руководитель

Секретарь

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 034548-1

« 11 » ноября 2022 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Шуховцеву Кириллу Вячеславовичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 11 » ноября 2022 г. № 276

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 11 » ноября 2025 г.

ПОЛИС N 221900-035-000022
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: 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 221900-035-000022 от 25.11.2022 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

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.

Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:
Договор N 221900-035-000022 от 25.11.2022 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
 _____ /А.Р. Мамедова/ М.П.	 _____ /К.В. Шуховцев/

Дата выдачи полиса: 25.11.2022 г.

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

Дата выдачи полиса: «06» сентября 2022 г.