



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.
15.02.2024 г.

Выписка из отчета №1502241824

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок, кадастровый номер: 16:23:200102:77,
общая площадь: 31000 кв.м, категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения,
разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, адрес: Республика
Татарстан, Кукморский муниципальный район, Нижнеискубашское сельское поселение,
доля: 100

Дата оценки: 15.02.2024г.

Общая информация

Заказчик	♦ Мякишкова Юлия Николаевна
Правообладатель	♦ Козырева Нина Максимовна
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.• Высшее техническое образование, окончил Челябинскую государственную агроинженерную академию, квалификация – инженер.



	<ul style="list-style-type: none"> • Высшее юридическое, окончил Южно-Уральский государственный университет, квалификация – бакалавр. • Диплом о профессиональной переподготовке 743 1/613168174 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;">31000,0</td> </tr> <tr> <td>категория земель</td> <td>Земли сельскохозяйственного назначения</td> </tr> <tr> <td>разрешенное использование</td> <td>Для сельскохозяйственного производства</td> </tr> <tr> <td>адрес</td> <td>Республика Татарстан, Кукморский муниципальный район, Нижнеискубашское сельское поселение</td> </tr> <tr> <td>кадастровый номер</td> <td style="text-align: center;">16:23:200102:77</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;">100</td> </tr> </tbody> </table>	Наименование параметра	Значение параметра	Земельный участок		общая площадь, кв.м	31000,0	категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства	адрес	Республика Татарстан, Кукморский муниципальный район, Нижнеискубашское сельское поселение	кадастровый номер	16:23:200102:77	дополнительные улучшения	Отсутствуют	коммуникации, подведенные к участку	Отсутствуют	Доля в праве	100
Наименование параметра	Значение параметра																				
Земельный участок																					
общая площадь, кв.м	31000,0																				
категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения																				
разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства																				
адрес	Республика Татарстан, Кукморский муниципальный район, Нижнеискубашское сельское поселение																				
кадастровый номер	16:23:200102:77																				
дополнительные улучшения	Отсутствуют																				
коммуникации, подведенные к участку	Отсутствуют																				
Доля в праве	100																				
Дата оценки	♦ 15.02.2024г.																				
Результаты оценки, полученные при использовании:	♦ – доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 235 000 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	♦ 235 000 руб. (двести тридцать пять тысяч)

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

235 000 руб. (двести тридцать 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/almetevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_47_ga_snt_dnp_2026357446	https://www.avito.ru/buinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_36_ga_snt_dnp_2405874297	https://www.avito.ru/buinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_318_ga_snt_dnp_3679775798
Цена продажи	руб.		470 000	300 000	315 087
Размер участка	кв. м.	31 000,00	47 000	36 000	31 825
Стоимость за сотку			10,0	8,3	9,9
Торг			предусмотрен	предусмотрен	предусмотрен
Корректировка на торг, %	%		-19,4	-19,4	-19,4
Скорректированная цена	руб./м ²		8,1	6,7	8,0
Условия рынка (время предложения)		Февраль 2024	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		8,1	6,7	8,0
Вид права		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		8,1	6,7	8,0
Местоположение		Республика Татарстан, Кукморский муниципальный район, Нижнеискубашское сельское поселение	Республика Татарстан, Альметьевский р-н, Новоникольское сельское поселение	Республика Татарстан, Буинский р-н, Р-241, 106-й километр	Республика Татарстан, Буинский р-н, Нижненаратбашское сельское поселение, с. Бикмуразово
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		8,1	6,7	8,0
Площадь участка	кв. м.	31 000,00	47 000	36 000	31 825



Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый участок	Объекты сравнения		
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./м ²		8,1	6,7	8,0
Назначение участка		Земли сельскохозяйственного назначения. Для сельскохозяйственного производства			
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	руб./м ²		8,1	6,7	8,0
Выводы:					
Стоимость объекта	руб./м ²	7,6			
Стоимость объекта	руб.	235 000			

**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: 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 231900-035-000025 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 АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «СТРАХОВАТЕЛЬ» Челябинская Филиал ПАО «САК «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

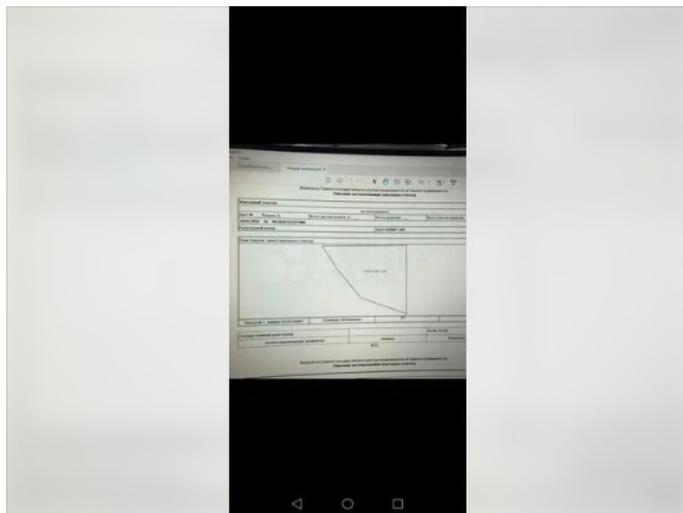


Сертификат соответствия судебного эксперта

avito.ru/almetevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_47_ga_snt_dnp_2026357446

Участок 4,7 га (СНТ, ДНП)
[Добавить в избранное](#)
[Сравнить](#)
[Добавить заметку](#)
470 000 ₽

1 000 ₽ за сотку



8 958 722-61-07

[Написать сообщение](#)**Спросите у продавца**Здравствуйте! [➤](#)[Ещё продаёте?](#)[Торг уместен?](#)[Когда можно посмотреть?](#)**Ильдар**

Частное лицо

На Авито с апреля 2013

И

3 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)**Об участке**

Площадь: 470 сот.

Расстояние до центра города: 14 км

Расположение

Республика Татарстан, Альметьевский р-н, Новоникольское сельское поселение

[Показать карту](#)

avito.ru/almetevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_47_ga_snt_dnp_2026357446

Описание

Продам участок в собственности 4.7 га напротив поворота в д Новоникольск 20 км от города. Рядом проходит газ и свет можно переоформить под ижс хороший вариант. Для пчеловодов тоже лес, поля. И не путайте с поями это собственность. Или обмен на авто. Цена актуально до 1 апреля.

470 000 ₽

1 000 ₽ за сотку

8 958 722-61-07

[Написать сообщение](#)

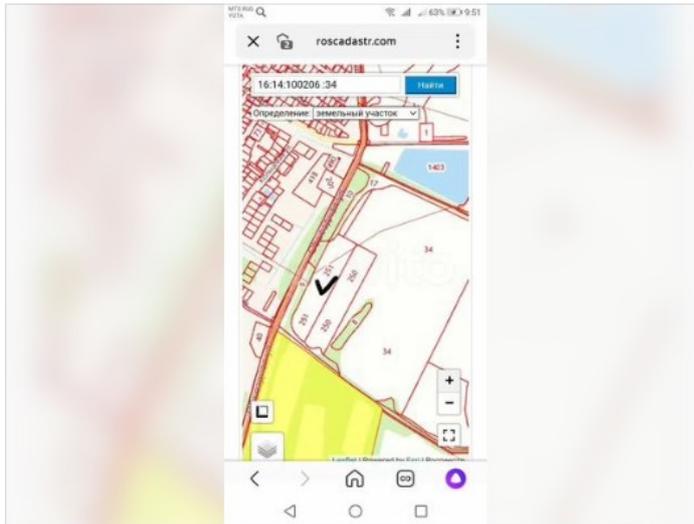
№ 2026357446 · 31 января в 07:44 · 2366 просмотров (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)

avito.ru/buinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_36_ga_snt_dnp_2405874297

Участок 3,6 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку



300 000 ₽

833 ₽ за сотку

8 987 282-91-37

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Данис Шарафиев

Частное лицо
На Авито с ноября 2017



Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 360 сот.

Расстояние до центра города: 3 км

Расположение

Республика Татарстан, Буинский р-н, Р-241, 106-й километр

Показать карту

avito.ru/buinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_36_ga_snt_dnp_2405874297

Расположение

Республика Татарстан, Буинский р-н, Р-241, 106-й километр

Показать карту

300 000 ₽

833 ₽ за сотку

Описание

Продаётся земельный участок. Расположен на объездной дороге Буинска на трассе Казань Ульяновск Юридически земля чистая

8 987 282-91-37

Написать сообщение

№ 2405874297 · 23 января в 08:35 · 1455 просмотров (+0 сегодня)

Пожаловаться

Спросите у продавца

avito.ru/buinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_318_ga_snt_dnp_3679775798

Участок 3,18 га (СНТ, ДНП)

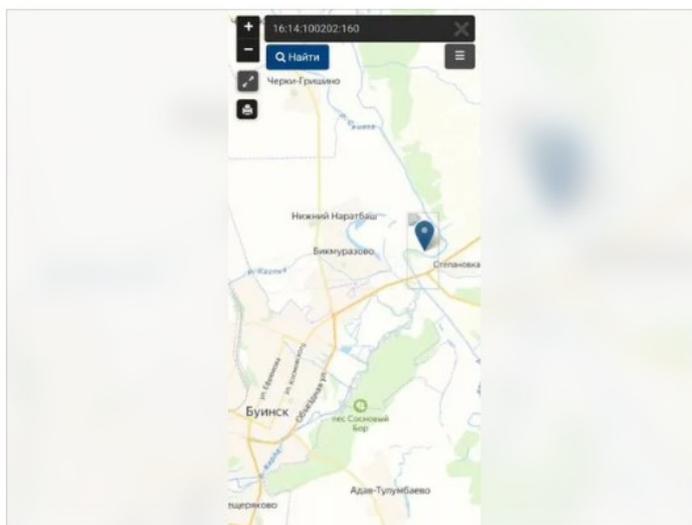
Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

315 067 ₽

991 ₽ за сотку

**Об участке**

Площадь: 318 сот.

Расстояние до центра города: 6 км

Расположение

Республика Татарстан, Буинский р-н, Нижненаратбашское сельское поселение, с. Бикмуразово

[Показать карту](#)

8 987 206-13-67

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут**Спросите у продавца**

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

ПользовательЧастное лицо
На Авито с января 2013

Документы проверены

Эковклад: -489 кг CO₂

13 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

avito.ru/buinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_318_ga_snt_dnp_3679775798

Расположение

Республика Татарстан, Буинский р-н, Нижненаратбашское сельское поселение, с. Бикмуразово

[Показать карту](#)**315 067 ₽**

991 ₽ за сотку

Описание

Земельный участок с кадастровым номером 16:14:100202:160, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь 31825 кв.м., местонахождение объекта: Республика Татарстан, Буинский муниципальный район, Нижненаратбашское сельское поселение.

Цена: 315 067,50 руб, НДС не облагается

8 987 206-13-67

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут**Спросите у продавца**

Здравствуйте!

№ 3679775798 - 2 февраля в 22:26 - 77 просмотров (+1 сегодня)

[Пожаловаться](#)