



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.
01.03.2024 г.

Выписка из отчета №2102242559/2

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок, кадастровый номер: 16:33:000000:63,
общая площадь: 9500424 кв.м, категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения,
разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, адрес: Республика
Татарстан, Пестречинский муниципальный район, Кибячинское сельское поселение, СХПК
Совет, доля: 1/271

Дата оценки: 01.03.2024г.

Общая информация

Заказчик	♦ Мякишкова Юлия Николаевна
Правообладатель	♦ Гизатов Хайркелди
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	<p>◆ [</p> <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;">9650424,0</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, Пестречинский муниципальный район, Кибячинское сельское поселение, СХПК Совет</td> </tr> <tr> <td>кадастровый номер</td> <td style="text-align: center;">16:33:000000:63</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;">1/271</td> </tr> </tbody> </table>	Наименование параметра	Значение параметра	Земельный участок		общая площадь, кв.м	9650424,0	категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства	адрес	Республика Татарстан, Пестречинский муниципальный район, Кибячинское сельское поселение, СХПК Совет	кадастровый номер	16:33:000000:63	дополнительные улучшения	Отсутствуют	коммуникации, подведенные к участку	Отсутствуют	Доля в праве	1/271
Наименование параметра	Значение параметра																				
Земельный участок																					
общая площадь, кв.м	9650424,0																				
категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения																				
разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства																				
адрес	Республика Татарстан, Пестречинский муниципальный район, Кибячинское сельское поселение, СХПК Совет																				
кадастровый номер	16:33:000000:63																				
дополнительные улучшения	Отсутствуют																				
коммуникации, подведенные к участку	Отсутствуют																				
Доля в праве	1/271																				
Дата оценки	◆ 01.03.2024г.																				
Результаты оценки, полученные при использовании:	<p>◆ – доходного подхода: не применялся</p> <p>– сравнительного подхода: 36 753 000 руб.</p> <p>– затратного подхода: не применялся</p>																				



Согласование результатов	♦ Не требуется в связи с использованием только одного подхода к оценке
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки	♦ 36 753 000 руб. (тридцать шесть миллионов семьсот пятьдесят три тысячи)
Итоговая величина рыночной стоимости 1/271 доли объекта оценки на дату оценки	♦ 135 600 руб. (сто тридцать пять тысяч шестьсот)

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

36 753 000 руб. (тридцать шесть миллионов семьсот пятьдесят три тысячи)

Из них стоимость 1/271 доли

135 600 руб. (сто тридцать пять тысяч шестьсот)

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.	9 500 424,00	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, Пестречинский муниципальный район, Кибячинское сельское поселение, СХПК Совет	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.	9 500 424,00	47 000	36 000	31 825



Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый участок	Объекты сравнения		
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Корректировка	%		-49,00	-49,00	-49,00
Скорректированная цена	руб./м ²		4,1	3,4	4,1
Назначение участка		Земли сельскохозяйственного назначения. Для сельскохозяйственного производства			
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	руб./м ²		4,1	3,4	4,1
Выводы:					
Стоимость объекта	руб./м ²	3,9			
Стоимость объекта	руб.	36 753 000			
Стоимость 1/271 доли объекта	руб.	135 600			