



Общество с ограниченной ответственностью  
«Агентство экспертизы и оценки»  
ИНН/КПП 6415903089/772301001  
Телефон: +7 (968) 730-3300 / Эл. почта: [sudxpert@mail.ru](mailto:sudxpert@mail.ru)

---

## **ЗАКЛЮЧЕНИЕ СПЕЦИАЛИСТА № 002-2018**

### **ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА:**

- ▲ **ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК, ПЛОЩАДЬ 70 000 кв.м, КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР 64:12:140101:141, КАТЕГОРИЯ ЗЕМЕЛЬ: ЗЕМЛИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ, РАЗРЕШЕННОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ: ДЛЯ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, АДРЕС: САРАТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, ЕКАТЕРИНОВСКИЙ РАЙОН, В 0,5 КМ НА СЕВЕР ОТ Д. ЮМАТОВКА, ВЯЗОВСКОГО ОКРУГА.**
  
- ▲ **ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК, ПЛОЩАДЬ 352 000 кв.м, КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР 64:12:140105:136, КАТЕГОРИЯ ЗЕМЕЛЬ: ЗЕМЛИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ, РАЗРЕШЕННОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ: ДЛЯ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, АДРЕС: САРАТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, ЕКАТЕРИНОВСКИЙ РАЙОН, СЛАСТУХИНСКОЕ МО, ПРИМЕРНО НА РАССТОЯНИИ 5,8 КМ ПО НАПРАВЛЕНИЮ НА СЕВЕРО-ЗАПАД ОТ ОРИЕНТИРА С. ВЯЗОВКА.**

### **ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ:**

10.01.2018.

### **ЗАКАЗЧИК:**

Администрация Слостухинского  
муниципального образования.

## – ВВОДНАЯ ЧАСТЬ –

### 1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

Основанием для проведения оценки является устное обращение представителей Заказчика в офис ООО «А ЭиО».

### 2. ЗАКАЗЧИК ОЦЕНКИ.

Администрация Слатухинского муниципального образования. ИНН 6412000579/КПП641201001. Юридический адрес: Саратовская область. Екатериновский район, село Слатуха, ул. Советская д. 49 а.

### 3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ.

Исходя из специфики поставленных вопросов, проведение оценки было поручено оценщику ООО «А ЭиО», обладающему специальными познаниями в затронутой области. Ниже представлена подробная информация.

- ▲ ФИО – Клюкина Марина Эдуардовна.
- ▲ Должность – Специалист-оценщик.
- ▲ Общий профессиональный стаж - с 2008 года.
- ▲ Образование в области оценочной деятельности: Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности. Профессиональный оценщик (Диплом о профессиональной переподготовке в Высшей школе приватизации и предпринимательства - институт, Серия ПП-I №069662 от 04.06.2008г.).
- ▲ Членство в СРОО. Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: Членство в СРОО - Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация Ассоциации Российских Магистров оценки». Свидетельство о членстве в СРОО № 2683-11, выдано 21.03.2011г.

### 4. СУТЬ ИССЛЕДОВАНИЯ.

В настоящем исследовании необходимо определить рыночную стоимость земельного участка. Величина рыночной стоимости определяется как стартовая цена на аукцион.

### 5. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.

**Объект оценки** - объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.

К объектам оценки относятся (ст. 5 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ в последней редакции):

- а) отдельные материальные объекты (вещи);
- б) совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- в) право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- г) права требования, обязательства (долги);
- е) работы, услуги, информация;
- ф) иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

---

**Цена объекта исследования** - денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

**Стоимость объекта исследования** - расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

**Итоговая стоимость объекта исследования** - определяемая расчетная стоимость объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

**Подход к оценке** - совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

**Метод оценки** - последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

**Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)** - дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством РФ проведение оценки является обязательным, то, с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством РФ установлено иное.

**Наиболее эффективное использование** - использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

**Срок экспозиции объекта оценки** рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

**Доходный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

**Сравнительный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

**Затратный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

**Рыночная стоимость** – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- g) одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- h) стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- i) объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- j) цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- k) платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

---

**Объект недвижимости** – объект, который связан с землей так, что его перемещение без соразмерного ущерба его назначению невозможно. Объектами недвижимости являются:

- а) земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты;
- б) здания, сооружения, имущественные комплексы, жилые и нежилые помещения;
- в) леса, многолетние насаждения и др.

**Улучшения земельного участка** - здания, строения, сооружения, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и иных воздействий (изменение рельефа, внесение удобрений и т.п.), изменяющих качественные характеристики земельного участка.

**Аналог объекта оценки** — сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекта оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

**Объекты сравнения** — проданные или предложенные к продаже на том же рынке объекты недвижимости, обладающие таким же оптимальным использованием, как и оцениваемый объект и максимально близкие к нему по другим характеристикам.

**Единицы сравнения** — некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемые и подвергаемые корректировке.

**Элементами сравнения (ценообразующими факторами)** называют такие характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен или арендных ставок на недвижимость.

**Корректировка представляет собой операцию (часто — математическую)**, учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

## **6. ДАТЫ, СРОКИ.**

Анализ представленных документов, атак же последующие расчеты, проводилось в период с 10.01.2018 г. по 13.01.2018 г. в ООО «Агентство экспертизы и оценки» по адресу: 412484, г. Калининск, ул. Ленина, д. 125.

Дата оценки, дата составления заключения: 10.01.2018 г.

## **7. НОРМАТИВНАЯ БАЗА.**

Объективность и полнота настоящего исследования ограничена комплектом документов, предоставленных материалами гражданского дела.

Всесторонность исследования на предмет необходимых и достаточных условий для обоснования ответов на поставленные вопросы подразумевает анализ представленных документов с позиций ниже приведенного перечня нормативно-правовых актов:

1. Гражданский процессуальный кодекс РФ (ГПК РФ) от 14.11.2002 г. №138-ФЗ;
2. Гражданский кодекс РФ (часть I от 30.11.1994 г. №51-ФЗ, часть II от 26.01.1996 г. №14-ФЗ, часть III от 26.11.2001 г. №146-ФЗ);
3. Налоговый кодекс РФ (часть I от 31.07.1998 г. №146-ФЗ, часть II от 05.08.2000 г. №117-ФЗ) в посл. ред.;
4. Судебная экспертиза в гражданском процессе. Практическое пособие для экспертов и судей. Корухов Ю.Г. Москва 2007 г.
5. Федеральный стандарт оценки № 1 (Утвержден приказом Минэкономразвития России № 297 от 20.05.2015г.).

- 
6. Федеральный стандарт оценки № 2 (Утвержден приказом Минэкономразвития России № 298 от 20.05.2015г.).
  7. Федеральный стандарт оценки № 7 (Утвержден приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014г.).

Актуальность использованных нормативно-правовых актов подтверждается их действующими на момент исследования редакциями.

## – ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКАЯ ЧАСТЬ –

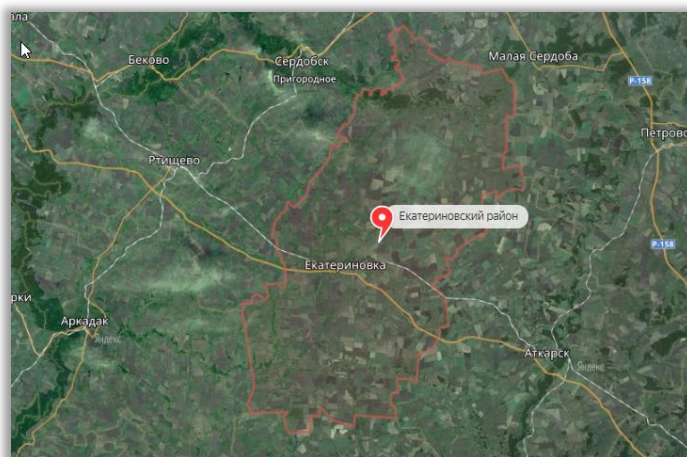
### 1. ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.

В рамках настоящего исследования, объектом оценки является объект недвижимого имущества – земельный участок, количественные, качественные, а так же локальные характеристики которого, представлены в таблице ниже.

ТАБЛИЦА 1 – ЛОКАЛЬНЫЕ, КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ЭКСПЕРТИЗЫ.

ЛОКАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	
МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ	Саратовская область, Екатериновский район, в 0,5 км на север от д. Юматовка, Вязовского округа
РАССТОЯНИЕ ДО ОБЛАСТНОГО ЦЕНТРА, КМ	г. Саратов - 160 км
РАССТОЯНИЕ ДО РАЙОННОГО ЦЕНТРА, КМ	р.п. Екатериновка - 9,6 км
ТРАНСПОРТНАЯ ДОСТУПНОСТЬ	Удовлетворительная
КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	
ОБЪЕКТ	Земельный участок
КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР	64:12:140101:141
ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ, СОТ.	700
ПЕРЕДАВАЕМЫЕ ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА	Право собственности
НАЛИЧИЕ ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЯ НА УЧАСТКЕ	-
НАЛИЧИЕ ВОДОСНАБЖЕНИЯ НА УЧАСТКЕ	-
КАТЕГОРИЯ ЗЕМЕЛЬ	Земли сельскохозяйственного назначения
РАЗРЕШЕННОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ	Для сельскохозяйственного производства
ЛОКАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	
МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ	Саратовская область, Екатериновский район, Слестухинское МО, примерно на расстоянии 5,8 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Вязовка
РАССТОЯНИЕ ДО ОБЛАСТНОГО ЦЕНТРА, КМ	г. Саратов - 160 км
РАССТОЯНИЕ ДО РАЙОННОГО ЦЕНТРА, КМ	р.п. Екатериновка - 9,6 км
ТРАНСПОРТНАЯ ДОСТУПНОСТЬ	Удовлетворительная
КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	
ОБЪЕКТ	Земельный участок
КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР	64:12:140105:136
ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ, СОТ.	3 520
ПЕРЕДАВАЕМЫЕ ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА	Право собственности
НАЛИЧИЕ ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЯ НА УЧАСТКЕ	-
НАЛИЧИЕ ВОДОСНАБЖЕНИЯ НА УЧАСТКЕ	-
КАТЕГОРИЯ ЗЕМЕЛЬ	Земли сельскохозяйственного назначения
РАЗРЕШЕННОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ	Для сельскохозяйственного производства

Местоположение объекта представлено ниже, источником послужили портал Яндекс-Карты (<https://yandex.ru/maps>).



### 2. ВИД СТОИМОСТИ.

В рамках настоящего Заключения исследованию подлежит рыночная стоимость.

В ст. 3 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. дано следующее определение рыночной стоимости. Рыночная стоимость - это «наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- ▲ одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- ▲ стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- ▲ объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- ▲ цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- ▲ платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что цена сделки – наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателей.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

В Федеральных стандартах оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденных приказом Минэкономразвития России от «20» июля 2007 года №255, дается следующее определение рыночной стоимости: «рыночная стоимость объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства».

Определения рыночной стоимости, приведенные в Федеральном Законе и Федеральных стандартах оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», по смыслу полностью аналогичны.

### **3. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА.**

Оценке подлежит право собственности. Имущество (согласно Гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст. 212, п. 2)) может находиться в собственности граждан и юридических лиц, а также Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований.

Согласно ст. 209 ГК РФ «Содержание права собственности» «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».

---

В соответствии со ст. 131 Гражданского кодекса РФ, право собственности и другие вещные права на недвижимость подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре учреждениями юстиции. Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней, обязан по ходатайству правообладателя удостоверить произведенную регистрацию путем выдачи документа о зарегистрированном праве, или сделке, либо совершением надписи на документе, представленном для регистрации. Право собственности и другие вещные права на недвижимость возникают с момента государственной регистрации.

Для целей настоящего Заключение право собственности на исследуемый объект предполагается полностью соответствующим требованиям законодательства. Однако эксперт не осуществлял детальное описание правового состояния рассматриваемого имущества и вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов прав собственности на него

#### **4. ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ.**

Основные ценообразующие факторы представлены ниже:

- ▲ местоположение;
- ▲ общая площадь, сот.;
- ▲ передаваемые имущественные права;
- ▲ наличие электроснабжения на участке;
- ▲ наличие водоснабжения на участке;
- ▲ категория земель;
- ▲ разрешенное использование.

#### **5. ОБЗОР ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА.**

Раздел III. «Подходы к оценке» Федеральных Стандартов Оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» определяет три подхода, из которых:

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом – аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Эксперт (оценщик) при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Эксперт (оценщик) вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки.



---

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Эксперт (оценщик) на основе полученных в рамках каждого из подходов к оценке результатов определяет итоговую величину стоимости объекта оценки.

Выбор (отказ) того или иного подхода осуществляется исходя из специфики оцениваемого имущества, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в собранной информации.

## **6. ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ ДЛЯ ИССЛЕДУЕМОГО ОБЪЕКТА.**

Учитывая специфику исследуемого объекта и достаточность имеющейся информации, эксперт проанализировал возможность использования каждого из трех подходов и пришел к следующему выводу:

### **Затратный подход**

В соответствии со ст. 23 ФСО-1 «...Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства». Затратный подход к оценке недвижимости применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли - продажи аналогичной недвижимости или при специфичном функциональном назначении объектов недвижимости, в связи с чем последние не представлены на рынке недвижимости. Затратный подход отражает текущий уровень цен в строительстве, накопленный износ здания. Однако он не отражает существующую ситуацию на рынке жилой недвижимости. Затратный подход, как правило, не применяется при оценке встроенных помещений.

**Применить методы затратного подхода в настоящем исследовании не предоставляется возможным, поскольку, методами затратного подхода не предусмотрено определение рыночной стоимости незастроенных земельных участков.**

### **Сравнительный подход**

В соответствии со ст. 22 ФСО-1 «...Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов».

Сравнительный подход к оценке имущества предполагает, что ценность объектов собственности определяется тем, за сколько они могут быть проданы при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком.

**В рамках сравнительного подхода, специалист применил метод сравнения продаж, поскольку соблюдаются все условия для его реализации.**

### **Доходный подход**

В соответствии со ст. 21 ФСО-1 «...Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода эксперт определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения».

При применении доходного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения.

**Применить методы доходного подхода в настоящем исследовании не предоставляется возможным, в силу описанных ниже причин:**

## 7. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, КОРРЕКТИРОВКИ, РАСЧЕТ.

При подборе объектов-аналогов, специалист руководствовался основными ценообразующими факторами, представленным в пункте 4, исследовательской части настоящего заключения.

**ТАБЛИЦА 2 – ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ СХ.**

№	ЭЛЕМЕНТЫ СРАВНЕНИЯ	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	АНАЛОГ 1	АНАЛОГ 2	АНАЛОГ 3
1	МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ	Саратовская область, Екатериновский район, в 0,5 км на север от д. Юматовка, Вязовского округа	Саратовская область, Перелюбский район, Тепловское муниципальное образование, в 2,2 км северо-восточнее п. Кожевский и в 4,2 км западнее п. Тепловский	Саратовская область, Энгельс, фёдоровский район п. Мокроус с. Серпогорское	Саратовская область, Базарно-Карабулакский район, СХА "Содомская"
2	ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЙ, РУБ.	определяется	53 000	35 000	100 000
3	СТОИМОСТЬ 1 СОТ. ПЛОЩАДИ АНАЛОГА, РУБ.	определяется	<b>83,33</b>	<b>70,00</b>	<b>100,00</b>
4	ИСТОЧНИК ИНФОРМАЦИИ	-	<a href="https://www.avito.ru/saratov/zemelnye_uchastki/uchastok_6_ga_snt_dnp_980816493">https://www.avito.ru/saratov/zemelnye_uchastki/uchastok_6_ga_snt_dnp_980816493</a>	<a href="https://www.avito.ru/engels/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_snt_dnp_1020363430">https://www.avito.ru/engels/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_snt_dnp_1020363430</a>	<a href="https://www.avito.ru/saratov/zemelnye_uchastki/uchastok_10_ga_snt_dnp_41186287">https://www.avito.ru/saratov/zemelnye_uchastki/uchastok_10_ga_snt_dnp_41186287</a>
5	ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ, СОТ.	700	600,0	500	1 000
6	ПЕРЕДАВАЕМЫЕ ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
7	НАЛИЧИЕ ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЯ НА УЧАСТКЕ	-	-	-	-
8	НАЛИЧИЕ ВОДОСНАБЖЕНИЯ НА УЧАСТКЕ	-	-	-	-
9	КАТЕГОРИЯ ЗЕМЕЛЬ	Земли сельскохозяйственного назначения	СХ	СХ	СХ
10	РАЗРЕШЕННОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ	Для сельскохозяйственного производства	СХ производство	СХ производство	СХ производство

### Обоснование корректировок

В случае различия основных ценообразующих факторов у объекта экспертизы и представленной группы объектов-аналогов, необходимо скорректировать каждый пункт, если присутствуют различия, для приведения цен объектов-аналогов к цене объекта экспертизы.

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2016 (Том III – Земельные участки, под редакцией Л. Лейфера).

#### 1. Скидка на торг (стр. 279, табл. 77).

При сделках купли-продажи с недвижимостью, существует понятие торга – некоего процента от стоимости недвижимости, которую готово уступить собственник покупателю. Скидка на торг применяется ко всей группе объектов-аналогов. Величина скидки на торг является понижающей для всей группы налогов.

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Цены предложений объектов		
1. Земельные участки под индустриальную застройку	10,2%	9,8% 10,7%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	9,7%	9,2% 10,1%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	9,2%	8,8% 9,7%

Ниже представлен расчет рыночной стоимости земельного участка, с учетом введенных корректировок:

ТАБЛИЦА 3 – РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.

ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ	ЕД. ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	АНАЛОГИ		
			1	2	3
Цена за единицу площади	руб./сот.		83,33	70,00	100,00
<b>МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ</b>		Саратовская область, Екатериновский район, в 0,5 км на север от д. Юматовка, Вязовского округа	Саратовская область, Перелюбский район, Тепловское муниципальное образование, в 2,2 км северо- восточнее п. Кожевский и в 4,2 км западнее п. Тепловский	Саратовская область, Энгельс, фёдоровский район п. Мокроус с. Серпогорское	Саратовская область, Базарно- Карабулакский район, СХА "Содомская"
Корректировка	%		0%	0%	0%
	сот.		0	0	0
Скорректированная цена	руб./сот.		83,33	70,00	100,00
<b>СКИДКА НА ТОРГ</b>			Торг возможен	Торг возможен	Торг возможен
Корректировка	%		-8,8%	-8,8%	-8,8%
	сот.		-7	-6	-9
Скорректированная цена	руб./сот.		76,00	63,84	91,20
<b>ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ, СОТ.</b>		<b>700</b>	<b>600</b>	<b>500</b>	<b>1 000</b>
			0%	0%	0%
			0,00	0,00	0,00
			76	64	91
<b>ПЕРЕДАВАЕМЫЕ ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА</b>		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	%		0%	0%	0%
	сот.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./сот.		76	64	91
<b>НАЛИЧИЕ ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЯ НА УЧАСТКЕ</b>		-	-	-	-
Корректировка	%		0%	0%	0%
	сот.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./сот.		76	64	91
<b>НАЛИЧИЕ ВОДОСНАБЖЕНИЯ НА УЧАСТКЕ</b>		-	-	-	-
Корректировка	%		0%	0%	0%
	сот.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./сот.		76	64	91
<b>КАТЕГОРИЯ ЗЕМЕЛЬ</b>		Земли сельскохозяйственного назначения	СХ	СХ	СХ
Корректировка	%		0%	0%	0%
	сот.		0,00	0,00	0,00

ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ	ЕД. ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	АНАЛОГИ		
			1	2	3
Скорректированная цена	руб./сот.		76	64	91
<b>РАЗРЕШЕННОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ</b>		<b>Для сельскохозяйственного производства</b>	<b>СХ производство</b>	<b>СХ производство</b>	<b>СХ производство</b>
Корректировка	%		0%	0%	0%
	сот.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./сот.		76	64	91
<b>Для выводов:</b>					
Общая чистая коррекция	руб.		-7	-6	-9
в % от цены продажи	%		-10%	-10%	-10%
Общая валовая коррекция	руб.		7	6	9
в % от цены продажи	%		10%	10%	10%
Весовой коэффициент		1,00	0,33	0,33	0,33
Средневзвешенная цена за единицу площади объекта оценки	руб.	76	25	21	30
Общая площадь	сот.	<b>700,00</b>			
Стоимость объекта оценки	руб.	<b>53 370</b>			
Рыночная стоимость объекта оценки (округленно)	руб.	<b>53 000</b>			

Рыночная стоимость земельного участка, с кадастровым номером 64:12:140101:141, в рамках сравнительного подхода, с применением метода сравнения продаж, с учетом округлений, составила:

**53 000 (Пятьдесят три тысячи) рублей.**

Ниже представлен расчет рыночной стоимости аналогичного земельного участка с большей площадью,

ТАБЛИЦА 4 – ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ.

№	ЭЛЕМЕНТЫ СРАВНЕНИЯ	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	АНАЛОГ 1	АНАЛОГ 2	АНАЛОГ 3
1	МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ	Саратовская область, Екатериновский район, Слестухинское МО, примерно на расстоянии 5,8 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Вязовка	Саратовская область, Перелюбский район, Тепловское муниципальное образование, в 2,2 км северо-восточнее п. Кожевский и в 4,2 км западнее п. Тепловский	Саратовская область, Энгельс, фёдоровский район п. Мокроус с. Серпогорское	Саратовская область, Базарно-Карабулакский район, СХА "Содомская"
2	ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЙ, РУБ.	определяется	53 000	35 000	100 000
3	СТОИМОСТЬ 1 СОТ. ПЛОЩАДИ АНАЛОГА, РУБ.	определяется	83,33	70,00	100,00
4	ИСТОЧНИК ИНФОРМАЦИИ	-	<a href="https://www.avito.ru/saratov/zemelnye_uchastki/uchastok_6_ga_snt_dnp_9808164_93">https://www.avito.ru/saratov/zemelnye_uchastki/uchastok_6_ga_snt_dnp_9808164_93</a>	<a href="https://www.avito.ru/engels/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_snt_dnp_102_0363430">https://www.avito.ru/engels/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_snt_dnp_102_0363430</a>	<a href="https://www.avito.ru/saratov/zemelnye_uchastki/uchastok_10_ga_snt_dnp_4118628_7">https://www.avito.ru/saratov/zemelnye_uchastki/uchastok_10_ga_snt_dnp_4118628_7</a>
5	ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ, СОТ.	3 250	600,0	500,0	1 000,0
6	ПЕРЕДАВАЕМЫЕ ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
7	НАЛИЧИЕ ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЯ НА УЧАСТКЕ	-	-	-	-
8	НАЛИЧИЕ ВОДОСНАБЖЕНИЯ НА УЧАСТКЕ	-	-	-	-
9	КАТЕГОРИЯ ЗЕМЕЛЬ	Земли сельскохозяйственного назначения	СХ	СХ	СХ
10	РАЗРЕШЕННОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ	Для сельскохозяйственного производства	СХ производство	СХ производство	СХ производство

### Обоснование корректировок

В случае различия основных ценообразующих факторов у объекта экспертизы и представленной группы объектов-аналогов, необходимо скорректировать каждый пункт, если присутствуют различия, для приведения цен объектов-аналогов к цене объекта экспертизы.

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2016 (Том III – Земельные участки, под редакцией Л. Лейфера).

#### 2. Скидка на торг (стр. 279, табл. 77).

При сделках купли-продажи с недвижимостью, существует понятие торга – некоего процента от стоимости недвижимости, которую готово уступить собственник покупателю. Скидка на торг применяется ко всей группе объектов-аналогов. Величина скидки на торг является понижающей для всей группы налогов.

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Цены предложений объектов		
1. Земельные участки под индустриальную застройку	10,2%	9,8% 10,7%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	9,7%	9,2% 10,1%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	9,2%	8,8% 9,7%

#### 3. Корректировка на общую площадь (стр. 176, табл. 54).

Величина площади объекта оценки расположена в интервале «30-100 га». Необходима понижающая корректировка для аналогов №№1-3, ввиду расположения величины площади в диапазоне «менее 10 га».

Земельные участки сельскохозяйственного назначения					
Площадь, га		аналог			
		<10	10-30	30-100	≥100
объект оценки	<10	1,00	1,08	1,22	1,28
	10-30	0,93	1,00	1,13	1,19
	30-100	0,82	0,88	1,00	1,05
	≥100	0,78	0,84	0,96	1,00

Ниже представлен расчет рыночной стоимости объекта экспертизы учетом введенных корректировок:

ТАБЛИЦА 5 – РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ЭКСПЕРТИЗЫ. МЕТОД СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ.

ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ	ЕД. ИЗМЕРЕНИ Я	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	АНАЛОГИ		
			1	2	3
Цена за единицу площади	руб./сот.		83,33	70,00	100,00
<b>МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ</b>		Саратовская область, Екатериновский район, Сластухинское МО, примерно на расстоянии 5,8 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Вязовка	Саратовская область, Перелюбский район, Тепловское муниципальн ое образование, в 2,2 км северо- восточнее п. Кожевский и в 4,2 км западнее п. Тепловский	Саратовская область, Энгельс, фёдоровски й район п. Мокроус с. Серпогорско е	Саратовская область, Базарно- Карабулакски й район, СХА "Содомская"
Корректировка	%		0%	0%	0%
	сот.		0	0	0
Скорректированная цена	руб./сот.		83,33	70,00	100,00
<b>СКИДКА НА ТОРГ</b>			<b>Торг возможен</b>	<b>Торг возможен</b>	<b>Торг возможен</b>
Корректировка	%		-8,8%	-8,8%	-8,8%
	сот.		-7	-6	-9
Скорректированная цена	руб./сот.		76,00	63,84	91,20
<b>ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ, СОТ.</b>		<b>3 520</b>	<b>600</b>	<b>500</b>	<b>1 000</b>
			-18,0%	-18,0%	0,0%
			-13,68	-11,49	0,00
			62	52	91
<b>ПЕРЕДАВАЕМЫЕ ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА</b>		<b>Право собственности</b>	<b>Право собственности</b>	<b>Право собственност и</b>	<b>Право собственност и</b>
Корректировка	%		0%	0%	0%
	сот.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./сот.		62	52	91
<b>НАЛИЧИЕ ЭЛЕКТРОСНАБЖЕН ИЯ НА УЧАСТКЕ</b>		-	-	-	-
Корректировка	%		0%	0%	0%
	сот.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./сот.		62	52	91
<b>НАЛИЧИЕ ВОДОСНАБЖЕНИЯ НА УЧАСТКЕ</b>		-	-	-	-
Корректировка	%		0%	0%	0%



ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ	ЕД. ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	АНАЛОГИ		
			1	2	3
	сот.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./сот.		62	52	91
<b>КАТЕГОРИЯ ЗЕМЕЛЬ</b>		<b>Земли сельскохозяйственного назначения</b>	<b>СХ</b>	<b>СХ</b>	<b>СХ</b>
Корректировка	%		0%	0%	0%
	сот.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./сот.		62	52	91
<b>РАЗРЕШЕННОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ</b>		<b>Для сельскохозяйственного производства</b>	<b>СХ производство</b>	<b>СХ производство</b>	<b>СХ производство</b>
Корректировка	%		0%	0%	0%
	сот.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./сот.		62	52	91
<b>Для выводов:</b>					
Общая чистая коррекция	руб.		-7	-6	-9
в % от цены продажи	%		-12%	-12%	-10%
Общая валовая коррекция	руб.		7	6	9
в % от цены продажи	%		12%	12%	10%
Весовой коэффициент		1,00	0,31	0,31	0,38
Средневзвешенная цена за единицу площади объекта оценки	руб.	70	19	16	35
Общая площадь	сот.	<b>3 520,00</b>			
Стоимость объекта оценки	руб.	<b>247 116</b>			
Рыночная стоимость объекта оценки (округленно)	руб.	<b>250 000</b>			

Рыночная стоимость земельного участка, с кадастровым номером 64:12:140105:136, в рамках сравнительного подхода, с применением метода сравнения продаж, с учетом округлений, составила:

**250 000 (Двести пятьдесят тысяч) рублей.**

## 8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.

ФСО №1, раздел IV, пункт 24:

Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки. Если в рамках применения какого-либо подхода оценщиком использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода.

В настоящем исследовании, Специалист применил только один подход к определению рыночной стоимости, следовательно, согласование результатов будет выглядеть следующим образом:

ТАБЛИЦА 6 – СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.

Применяемый подход	Весовой коэффициент	Рыночная стоимость, руб.
Затратный	0	Не применялся
Сравнительный	1,0	<b>53 000</b>
Доходный	0	Не применялся
Затратный	0	Не применялся
Сравнительный	1,0	<b>250 000</b>
Доходный	0	Не применялся

---

## – ВЫВОД –

С учетом всех сделанных допущений, описанных в содержательной части настоящего Заключения, оценщик ООО «Агентство экспертизы и оценки», пришел к следующим выводам в рамках поставленного вопроса:

**Рыночная стоимость объекта недвижимого имущества:** земельный участок, площадь 70 000 кв.м, кадастровый номер 64:12:140101:141, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, адрес: Саратовская область, Екатериновский район, в 0,5 км на север от д. Юматовка, Вязовского округа, по состоянию на дату оценки, составила:

**53 000 (Пятьдесят три тысячи) руб.**

**Рыночная стоимость объекта недвижимого имущества:** земельный участок, площадь 352 000 кв.м, кадастровый номер 64:12:140105:136, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, адрес: Саратовская область, Екатериновский район, Слестухинское МО, примерно на расстоянии 5,8 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Вязовка, по состоянию на дату оценки, составила:

**250 000 (Двести пятьдесят тысяч) руб.**

Оценщик ООО «А ЭиО»

(аттестованный по направлению «оценка недвижимости»)

Клюкина М.Э.

\_\_\_\_\_



**ПОЛИС**  
**СТРАХОВАНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ**  
№0603 033605 Серия ПООЦ

АО «Национальная страховая компания ТАТАРСТАН» (далее - Страховщик) и Клюкина Марина Эдуардовна (далее - Страхователь) в соответствии с "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" в редакции от 06.06.2006 г. заключили договор страхования.

1. Клюкина Марина Эдуардовна
2. Адрес: 443904, г.Самара, ул.Краснопресненская/Изыскательская, д.50/91
3. **Объект страхования:** Имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения реального ущерба Заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.
4. **Страховой случай:** Установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.
5. **Страховая сумма (лимит возмещения):** 3 000 000,00 (Три миллиона) руб. 00 коп., в том числе по одному страховому случаю: 3 000 000,00 (Три миллиона) руб. 00 коп.
6. **Франшиза (безусловная):** нет
7. **Страховая премия к уплате:** 4 275,00 (Четыре тысячи двести семьдесят пять) руб. 00 коп.  
Порядок уплаты: - безналичным перечислением;  
- единовременно по чеку №6713317 от 23 августа 2017 года
8. **Срок действия договора** с "25" августа 2017 года по "24" августа 2018 года
9. **Иные условия и оговорки:** нет
10. **Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью договора:** «Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков» в редакции от 06.06.2006 г., заявление на страхование, Договор страхования от 23.08.2017 года.

Договор может быть изменен и прекращен в соответствии с условиями, изложенными в Правилах страхования.

**Страхователь:** Клюкина /Клюкина М.Э./ **Страховщик:** Малыгина Е.С./  
С правилами страхования ознакомлен и согласен. Правила страхования получил.

"23" августа 2017 г.  
М.П.

"23" августа 2017 года  
М.П.



Представительство: г.Самара, ул.Фрунзе, 70, тел (846) 373-86-25



## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 001067-1

« 01 » декабря 20 17 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной  
деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан

**Клюкиной Марине Эдуардовне**

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки  
управленческих кадров»

от « 01 » декабря 20 17 г. № 29

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 01 » декабря 20 20 г.

403 - Москва, Россия, 2017 г. - Издательство ФРЦ по ОРП. Тираж 100 экз. Тел.: 8 (495) 738-47-40, www.frc.orp.ru

Диплом является государственном документом  
и профессиональной подготовки

Диплом дает право на ведение нового вида  
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 00-1052



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

## ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-1 № 069662

Настоящий диплом выдан  
Марине Эдуардовне  
в том, что она(а) с 3 сентября 2012 по 04  
прошла(а) профессиональную подготовку в (на)  
"Высшая школа журналистики и  
предпринимательства - институт"  
по направлению "Оценка  
стоимости предприятий (бизнеса)"

Государственная аттестационная комиссия решением от 04 июля 2012  
устанавливает право (соответствие квалификации) Марине Эдуардовне  
на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки  
стоимости предприятий (бизнеса)

Председатель государственной  
аттестационной комиссии  
Роман (подпись) 16.08.2012  
Пурой Марина

## 2. ДОКУМЕНТЫ ОТ ЗАКАЗЧИКА

**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО САРАТОВСКОЙ ОБЛАСТИ**  
(полное наименование органа регистрации прав)

**Раздел I**

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
**Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости**

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

<b>Земельный участок</b> (вид объекта недвижимости)			
Лист № <u>Раздела I</u>	Всего листов раздела <u>I</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
<b>13.04.2017</b>			
Кадастровый номер:		<b>64:12:140101:141</b>	

Номер кадастрового квартала:	<b>64:12:140101</b>
Дата присвоения кадастрового номера:	<b>12.10.2007</b>
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	<b>Саратовская обл, р-н Екатериновский, в 0,5 км на север от д. Юматовка, Вязовского округа</b>
Площадь:	<b>70000 +/- 13600 кв. м</b>
Кадастровая стоимость, руб.:	<b>8595120</b>
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	<b>Земли сельскохозяйственного назначения</b>
Виды разрешенного использования:	<b>Для сельскохозяйственного производства</b>
Статус записи об объекте недвижимости:	<b>Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее утетенные"</b>
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	<b>Сластухинское муниципальное образование Екатериновского муниципального района Саратовской области</b>



**М.П.**  
**Еделькина Е. В.**  
(подпись, фамилия)

<b>ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ</b> (полное наименование должности)	
--	--



Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок		(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u>2</u>	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> :	Всего листов выписки: <u>      </u>
<u>13.04.2017</u>			
Кадастровый номер:		<u>64:12:140101:141</u>	

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Спасское муниципальное образование Екатериновского муниципального района Саратовской области
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 64:12:140101:141-64/015/2017-3 от 13.04.2017
3. Документы-основания:	3.1. Акт приема-передачи земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения от 02.12.2015
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Еделькина Е. В.
(подпись, наименование должности)	(подпись, фамилия)
	М.П.

**Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости**  
**Раздел 3**  
**Описание местоположения земельного участка**

<b>Земельный участок</b>		
Лист № <u>3</u>	Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : _____
Всего листов выписки: _____		
Кадастровый номер: <u>64:12:140101:141</u>		

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1:	Условные обозначения:	
<b>ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ</b> <small>(подпись административного должностного лица)</small>		<b>Е. В. Еделькина</b> <small>(инициалы, фамилия)</small>



М.П.

**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО САРАТОВСКОЙ ОБЛАСТИ**  
(полное наименование органа регистрации прав)

**Раздел I**

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

**Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости**

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок			(код объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела I	Всего листов раздела I:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
21.07.2017				
Кадастровый номер:	64:12:140105:136			

Номер кадастрового квартала:	64:12:140105
Дата присвоения кадастрового номера:	21.07.2017
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Саратовская область, р-н Екатериновский, Сластухинское МО, примерно на расстоянии 5.8 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Вязовка.
Площадь:	352000 +/- 5191 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	1246080
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения *
Виды разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного производства
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровым номером (кадастровым номером) 64:12:140105:81, 64:12:000000:1255.
Получатель выписки:	Сластухинское муниципальное образование Екатериновского муниципального района Саратовской области

**ГЛАВНЫЙ  
СПЕЦИАЛИСТ  
КАДАСТРА**

**Л. В. Храмова**

(подпись, печать)

(подпись, печать)





**Раздел 2**

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

<b>Земельный участок</b>		<small>(наименование объекта недвижимости)</small>	
Лист № <u>2</u>	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> :	Всего разделов: _____
21.07.2017		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		64:12:140105:136	

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Славутинское муниципальное образование Екатериновского муниципального района Саратовской области
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 64:12:140105:136-64/001/2017-1 от 21.07.2017
3. Документы-основания:	3.1. Соглашение о разделе земельного участка и прекращении долевой собственности от 18.07.2017; Соглашение об определении размера долей в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения от 15.05.2017; Акт приема-передачи земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения от 02.12.2015
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют



**ЕДИНОВЕЩАТЕЛЬНЫЙ ЦЕНТРАЛЬНЫЙ РЕЕСТР**

**Д. В. ХРАМОВ**  
(подпись, фамилия)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Раздел 3

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок		
Лист №	Раздела 3	Всего листов раздела 3:
21.07.2017		Всего листов выписки:
Кадастровый номер:		64:12:140105:136

План (чертеж, схема) земельного участка:




Масштаб 1:	Основные обозначения:
<p><b>ПЛАН</b></p> <p><b>СТАНДАРТ</b></p> <p><b>ЗАСИЛКА</b></p>	<p><b>М.П.</b></p> <p><b>А. А. ХИМЕНКО</b></p> <p>Инженер, Физический</p>

### 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ.

Аналог 1

[https://www.avito.ru/saratov/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_6\\_ga\\_snt\\_dnp\\_980816493](https://www.avito.ru/saratov/zemelnye_uchastki/uchastok_6_ga_snt_dnp_980816493)


★ Участок 6 га (СНТ, ДНП) № 980816493, размещено 24 января в 10:16 → 998 (+0) Купить в кредит

8 845 239-34-37

Написать сообщение

**Собственник**  
Агентство  
На Avito с июня 2008  
Завершено 26 объявлений  
15 объявлений пользователя

Адрес:  
Саратовская область, Саратов,  
Тепловское МО, в 2,2 км северо-восточнее п. Кожевский




Кадастровый номер 64.24.050\*\*\*\*2\*\* проверен Посмотреть отчет

Расстояние до города: 160 км; Площадь: 600 сот.

Адрес: Саратов, Тепловское МО, в 2,2 км северо-восточнее п. Кожевский  
Посмотреть карту

Адрес (адресные ориентиры) земельного участка: Саратовская область, Перелобовский район, Тепловское муниципальное образование, в 2,2 км северо-восточнее п. Кожевский и в 4,2 км западнее п. Тепловский.



**Коворкинг "Атмосфера"**

Современное рабочее пространство в центре Мок. Секретарская и IT-поддержка

[https://www.avito.ru/saratov/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_6\\_ga\\_snt\\_dnp\\_980816493](https://www.avito.ru/saratov/zemelnye_uchastki/uchastok_6_ga_snt_dnp_980816493)

[https://www.avito.ru/engels/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_5\\_ga\\_snt\\_dnp\\_1020363430](https://www.avito.ru/engels/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_snt_dnp_1020363430)

Яндекс шаблоны 9

## ★ Участок 5 га (СНТ, ДНП)

№ 1020363430, размещено 22 января в 07:59 → 51 (+5)

35 000 ₽

Купить в кредит

8 903 382-20-75

Написать сообщение

В сети

Кайрат Гайсенов  
Продавец  
На Avito с июля 2017


12 объявлений пользователя

Адрес:  
Саратовская область, Энгельс, Фёдоровский район п.микроус с.серпогорское


Расстояние до города: 100 км; Площадь: 500 сот.

Адрес: Саратовская область, Энгельс, Фёдоровский район п.микроус с.серпогорское

Скрыть карту



Под строительство есть фундамент под дом и баню с ямой под бассейн место для развода скота или рыбалки охоты находится вдоль трассы Звоните расскажу торг обмен интересует авто



[https://www.avito.ru/engels/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_5\\_ga\\_snt\\_dnp\\_1020363430](https://www.avito.ru/engels/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_snt_dnp_1020363430)

[https://www.avito.ru/saratov/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_10\\_ga\\_snt\\_dnp\\_41186287](https://www.avito.ru/saratov/zemelnye_uchastki/uchastok_10_ga_snt_dnp_41186287)

Яндекс шаблоны П 9

### ★ Участок 10 га (СНТ, ДНП)

№ 41186287, размещено 21 января в 11:30 → 855 (+3)

Кадастровый номер 64:04:000\*\*\*\*8\*\*\* проверен [Посмотреть отчет](#)

Расстояние до города: 108 км; Площадь: 1000 сот.

Земельная доля площадью 10,82 га находящаяся в общей долевой собственности СХА "Содомская" (бывший колхоз им. Кирова) Базарно-Карабулакского района Саратовской области

100 000 ₽  
[Купить в ипотеку](#)

8 927 798-99-20

[Написать сообщение](#)

**Наталья**  
Продавец  
На Avito с октября 2011  
Завершено 8 объявлений

2 объявления пользователя

Адрес:  
Саратовская область, Саратов

[https://www.avito.ru/saratov/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_10\\_ga\\_snt\\_dnp\\_41186287](https://www.avito.ru/saratov/zemelnye_uchastki/uchastok_10_ga_snt_dnp_41186287)