



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.  
30.05.2023г.

## Выписка из отчета №2103221177-1

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок: адрес: Республика Марий Эл, р-н Куженерский, д. Нурсола (Тумьомучашское с/п), ул. Нурсола, общая площадь: 629 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства, кадастровый номер: 12:09:0570102:186.

### Сведения об оценщике

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

### Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

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

### Сведения о заказчике и правообладателе объекта оценки

Заказчик	Стоян Роман Сергеевич
Правообладатель	Никитина Раиса Николаевна

### Основные параметры объекта оценки

Наименование параметра	Значение параметра
<b>Земельный участок</b>	
адрес	Республика Марий Эл, р-н Куженерский, д. Нурсола (Тумьюмучашское с/п), ул. Нурсола
общая площадь	629 кв.м
категория земель	земли населенных пунктов
разрешенное использование	Для ведения личного подсобного хозяйства
кадастровый номер	12:09:0570102:186

### Особенности проведения осмотра

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

### Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

- доходным подходом, руб.: 0,00
- сравнительным подходом, руб.: 42 331,70 руб.
- затратным подходом, руб.: 0,00

### Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость, руб./кв.м: 67,30 руб.  
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.: **42 331,70 руб.**

Результатом оценки является величина рыночной стоимости объекта оценки, определенная по состоянию на 30.05.2023г. в размере:

**42 331,70 руб. (сорок две тысячи триста тридцать один рубль семьдесят копеек).**

Оценщик: \_\_\_\_\_ Шуховцев Кирилл Вячеславович



Земельный участок					
<b>Описание объекта оценки</b>	Земельный участок: адрес: Республика Марий Эл, р-н Куженерский, д. Нурсола (Тумьюмучашское с/п), ул. Нурсола, общая площадь: 629 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства, кадастровый номер: 12:09:0570102:186.				
<b>Параметры и корректировки</b>	<b>Объект оценки</b>	<b>Объект аналог №1</b>	<b>Объект аналог №2</b>	<b>Объект аналог №3</b>	<b>Объект аналог №4</b>
Информация о предложениях объектов-аналогов					
<b>Дата предложения</b>	Дата оценки: 30.05.2023 г.	09.05.2023 г.	19.05.2023 г.	20.05.2023 г.	21.05.2023 г.
<b>Ссылка на объявление:</b>		<a href="https://www.avito.ru/mariy_el_sovetskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_6sot._snt_dnp_2917570300">https://www.avito.ru/mariy_el_sovetskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_6sot._snt_dnp_2917570300</a>	<a href="https://www.avito.ru/yoshkar-ola/zemelnye_uchastki/uchastok_51sot._snt_dnp_2636422897">https://www.avito.ru/yoshkar-ola/zemelnye_uchastki/uchastok_51sot._snt_dnp_2636422897</a>	<a href="https://www.avito.ru/yoshkar-ola/zemelnye_uchastki/uchastok_6sot._snt_dnp_2993029529">https://www.avito.ru/yoshkar-ola/zemelnye_uchastki/uchastok_6sot._snt_dnp_2993029529</a>	<a href="https://www.avito.ru/yoshkar-ola/zemelnye_uchastki/uchastok_8.6_sot._snt_dnp_974551861">https://www.avito.ru/yoshkar-ola/zemelnye_uchastki/uchastok_8.6_sot._snt_dnp_974551861</a>
<b>Цена предложения, руб.:</b>		40 000,00	40 000,00	50 000,00	100 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки					
<b>Параметр: адрес</b>	Республика Марий Эл, р-н Куженерский, д. Нурсола (Тумьюмучашское с/п), ул. Нурсола	Республика Марий Эл, Советский р-н, городское поселение Советский, пос. Ургакш	Республика Марий Эл, Медведевский р-н, пос. Юбилейный, садово-огородный массив Гигант	Республика Марий Эл, Медведевский р-н, Юбилейное сельское поселение, пос. Юбилейный, садово-огородный массив Яблонька	Республика Марий Эл, Медведевский р-н, д. Выползово
<b>Параметр: общая площадь, кв.м</b>	629	600	510	600	860
<b>Параметр: категория земель</b>	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
<b>Параметр: разрешенное использование</b>	Для ведения личного подсобного хозяйства	Для ведения личного подсобного хозяйства	Для ведения личного подсобного хозяйства	Для ведения личного подсобного хозяйства	Для ведения личного подсобного хозяйства
Корректировки					
<b>Корректировка на уторговывание, %:</b>		21,90	21,90	21,90	21,90
<b>Цена после уторговывания, руб.:</b>		31 240,00	31 240,00	39 050,00	78 100,00
<b>Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м</b>	629	600	510	600	860
<b>Цена за удельную единицу, руб.:</b>		<b>52,07</b>	<b>61,25</b>	<b>65,08</b>	<b>90,81</b>
Параметры, корректируемые по каждому объекту-аналогу в %					
<b>Корректировка на местоположение</b>		0,00	0,00	0,00	0,00
<b>корректировка на общую площадь</b>		0,00	0,00	0,00	0,00

Корректировка на категорию земель	0,00	0,00	0,00	0,00
Итоговая корректировка в % на каждый аналог:	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Цена за удельную единицу после процентной корректировки, руб:	52,07	61,25	65,08	90,81
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:				<b>67,30</b>
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:				<b>42 331,70</b>
<b>Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:</b>				<b>67,30</b>

**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 Филiaal «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: одновременно, 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.

<b>СТРАХОВЩИК:</b>	<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>
 /Р.Р. Валеев/ М.П.	 /А.В. Анапенко/ М.П.

Дата выдачи полиса: «06» сентября 2022 г.



Диплом оценщика

ПОЛИС N 221900-035-000022  
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

Страхователь: Шуховцев Кирилл Вячеславович  
Адрес: 454000, г. Челябинск, ул. Заряцкая, 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, заключающему 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 третьим лицам действиями (бездействиями) 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.	5 000 000,00	Страховой тариф, %	0,08	Страховая премия, руб.	4 000,00
-----------------------	--------------	--------------------	------	------------------------	----------

Порядок и сроки уплаты страховой премии: одновременно, 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: \_\_\_\_\_ /А.Р. Мамелова/ М.П.  
СТРАХОВАТЕЛЬ: \_\_\_\_\_ /К.В. Шуховцев/

Дата выдачи полиса: 25.11.2022 г.

Полис страхования ответственности оценщика



Свидетельство СРО оценщика



Квалификационный аттестат. Оценка недвижимости



Квалификационный аттестат. Оценка движимого имущества

# Выписка из отчета №2103221177-1. Снимки предложений аналогов.

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

## Участок 6 сот. (СНТ, ДНП)

40 000 ₽  
8 667 ₽ за соту  
или предложить свою цену

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

**Об участке**  
Площадь: 6 сот. Расстояние до центра города: 4 км  
8 987 732-24-66  
Написать сообщение

**Расположение**  
Республика Марий Эл, Советский р-н, городское поселение Советский, пос. Урагш  
Скрыть карту



**Спросите у продавца**  
Здравствуйте!  
Еще продать? Уже уместно? Когда можно позвонить?

Татьяна  
Частное лицо  
на сайте с 09 апреля 2023  
3 объявления пользователя  
Подписаться на продавца

**Описание**  
Продается земельный участок, категория земли: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, площадь: 600 кв.м. адрес (местонахождение) объекта: Республика Марий Эл, Советский район, СНТ "Заренное" (Урагш).  
Добротный участок, ухожен, есть дом из кирпича, плодородные кустарники.  
Документы готовы.  
Цена договорная.

№ 2917570302 9 мая в 17:49 73 просмотра (+0 человек) Показать

Сообщения

Объект-аналог №1

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

## Участок 5,1 сот. (СНТ, ДНП)

40 000 ₽  
7 843 ₽ за соту  
или предложить свою цену

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



**Об участке**  
Площадь: 5,1 сот. Расстояние до центра города: 24 км  
8 961 333-49-85  
Написать сообщение

**Расположение**  
Республика Марий Эл, Медведевский р-н, пос. Юбилейный, садово-огородный массив Гигант  
Скрыть карту

**Спросите у продавца**  
Здравствуйте!  
Еще продать? Уже уместно? Когда можно позвонить?

Евгений  
Частное лицо  
на сайте с ноября 2016  
Документы проверены  
Экспертный вклад: 415 в 000  
2 объявления пользователя  
Подписаться на продавца

Сообщения

Объект-аналог №2

Выписка из отчета №2103221177-1. Снимки предложений аналогов.

**40 000 Р**  
7 843 Р за сотку  
[или предложить свою цену](#)

8 961 333-49-85  
[Написать сообщение](#)

**Об участке**  
Площадь: 5.1 сот. Расстояние до центра города: 24 км

**Расположение**  
Республика Марий Эл, Медведевский р-н, пос. Юбилейный, садово-огородный массив Гигант [Скрыть карту](#)

**Описание**  
Продам садовый участок 5.1 сотки. Имеется электричество, до пруда 150м. Спокойное и тихое место для постройки дома с баней. Грунтовая дорога к участку

№: 2636422587 · 19 мая в 19:53 · 1099 просмотров (46 человек) [Похвалиться](#)

**Похожие объявления**

Сообщения ^

Объект-аналог №2

**Участок 6 сот. (СНТ, ДНП)**

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

**50 000 Р**  
8 333 Р за сотку  
[или предложить свою цену](#)

8 987 732-28-55  
[Написать сообщение](#)

**Спросите у продавца**  
Здравствуйте!

[Еще варианты?](#) [Тут участок?](#)  
[Когда можно посмотреть?](#)

**Сергей**  
Частное лицо  
на авито с ноября 2016  
[Детальнее по телефону](#)  
Дополнительный вклад: 410 000 Р

2 объявления пользователя  
[Подписаться на продавца](#)

**Об участке**  
Площадь: 6 сот. Расстояние до центра города: 24 км

**Расположение**  
Республика Марий Эл, Медведевский р-н, Юбилейное сельское поселение, пос. Юбилейный, садово-огородный массив Яблонька [Скрыть карту](#)

Сообщения ^

Объект-аналог №3

Выписка из отчета №2103221177-1. Снимки предложений аналогов.

**50 000 Р**  
8 987 732-28-55  
Написать сообщение

**Об участке**  
Площадь: 6 сот. Расстояние до центра города: 24 км

**Расположение**  
Республика Марий Эл, Медведевский р-н, Юбилейное сельское поселение, пос. Юбилейный, садово-огородный массив Яблонька

**Описание**  
Продается садовый участок - ухоженный 6 соток. На участке имеются насаждения. Есть садовый домик. Электричество крупный год - столб на участке, вода - общий колодец. Рядом автобусная остановка, магазин. Также рядом поселке Юбилейном имеются медреса, школа, садики. Участок находится от города 20км. Торгу уместен.

№ 2993029529 - 20 мая в 18:07 - 585 просмотров (+18 секунд) Показать

**Похожие объявления**

Сообщения

Объект-аналог №3

**100 000 Р**  
8 987 700-35-78  
Написать сообщение

**Участок 8.6 сот. (СНТ, ДНП)**  
Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку

**Об участке**  
Площадь: 8.6 сот. Расстояние до центра города: 20 км

**Расположение**  
Республика Марий Эл, Медведевский р-н, д. Выпозово

**Описание**  
Частное лицо  
15 объявлений пользователя

Сообщения

Объект-аналог №4

Выписка из отчета №2103221177-1. Снимки предложений аналогов.

**100 000 ₽**  
11 626 ₽ за сотку  
[или предложить свою цену](#)

8 987 700-35-78  
[Написать сообщение](#)

**Об участке**  
Площадь: 8,6 сот.      Расстояние до центра города: 20 км

**Расположение**  
Республика Мордовия, Медведевский р-н, д. Вымполово      [Скрыть карту](#)

**Спросите у продавца**  
Здравствуйте!  
Еще продаете?    Уже уехали?  
Когда можно покататься?  
Опыт: Частное лицо, на сайте с июня 2013, 15 объявлений пользователя  
[Подписаться на продавца](#)

**Описание**  
Очень красивое место. Рядом озеро. Возможен торг. Соседний участок(8,3) тоже продаю.

№ 974551661 · 21 мая в 12:22 · 2793 просмотра (+1 репост)    [Пожаловаться](#)

**Похожие объявления**

[Сообщения](#) ^

Объект-аналог №4