



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.  
31.10.2023 г.

## Выписка из отчета №3110233386

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок: адрес: Ульяновская обл, р-н Новомалыклинский, с/п Новочеремшанское, земельный участок расположен в юго-восточной части кадастрового квартала 73:10:030101, общая площадь: 1968300 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 73:10:030101:113, доля в праве: 1/27.

Дата оценки: 31.10.2023 г.

### Общая информация

Заказчик	♦ Кайзер Оксана Викторовна
Правообладатель	♦ Сагирова Альфия Хопбулловна
Особенности проведения осмотра	♦ Осмотр не производился, фотоматериалы предоставлены заказчиком.
Исполнитель	♦ ООО «Центр Судебной Экспертизы» <ul style="list-style-type: none"><li>• ОГРН 1117447014354, ИНН 7447197991</li><li>• Адрес регистрации: 454048, г. Челябинск, ул. Яблочкина, д. 3, пом. 1, каб. 2</li><li>• Адрес для корреспонденции: 454014, г. Челябинск, ул. Ворошилова, д. 35, оф. 3-1</li><li>• 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.</li><li>• 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).</li><li>• ООО «Центр Судебной Экспертизы» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.</li><li>• Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящей выписке из отчета об оценке.</li></ul>
Оценщик	♦ Шуховцев Кирилл Вячеславович <ul style="list-style-type: none"><li>• 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.</li><li>• Высшее техническое образование, окончил Челябинскую государственную агроинженерную академию, квалификация – инженер.</li><li>• Высшее юридическое, окончил Южно-Уральский государственный</li></ul>



	<p>университет, квалификация – бакалавр.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Диплом о профессиональной переподготовке 743100168174 от 30.04.2020 г., выдан ФГБОУ ВО "Челябинский государственный университет" 08.10.2020 г.</li> <li>• Стаж работы в оценочной деятельности 7 лет.</li> <li>• Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» № 034549-2 сроком действия с 11.11.2022 по 11.11.2025 г.</li> <li>• Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 034548-1 сроком действия с 11.11.2022 по 11.11.2025 г.</li> <li>• Диплом о профессиональной переподготовке по направлению «Судебная оценочная экспертиза», выдан ЧОУ ДПО "Открытая академия профессионального образования", 2023 год, эксперт-оценщик.</li> <li>• Сертификат соответствия судебного эксперта » НИИ СЭИС № РОСС RU.32147.04БРЕ0.01.21969 по направлению «Судебная оценочная экспертиза».</li> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> <li>• Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящей выписке из отчета об оценке.</li> </ul>
--	---

### Основные факты и выводы

<b>Объект оценки</b>	♦	<b>Наименование параметра</b>	<b>Значение параметра</b>
		<b>Земельный участок</b>	
		адрес	Ульяновская обл, р-н Новомалыклинский, с/п Новочеремшанское, земельный участок расположен в юго-восточной части кадастрового квартала 73:10:030101
		общая площадь	1968300 кв.м
		категория земель	земли сельскохозяйственного назначения
		разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства
		кадастровый номер	73:10:030101:113
		доля в праве	1/27
<b>Дата оценки</b>	♦	31.10.2023 г.	
<b>Результаты оценки, полученные при использовании:</b>	♦	– доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 3 680 721,00 руб. – затратного подхода: не применялся	
<b>Согласование результатов</b>	♦	Не требуется в связи с использованием только одного подхода к оценке	
<b>Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки</b>	♦	<b>3 680 721,00 руб. (три миллиона шестьсот восемьдесят тысяч семьсот двадцать один рубль ноль копеек)</b>	



Итоговая рыночная стоимость 1/ 27 доли в праве на объект оценки	♦ 136 323,00руб. (сто тридцать шесть тысяч триста двадцать три рубля ноль копеек)
---	---

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 31.10.2023 г. составляет:

**3 680 721,00 руб.**

*(три миллиона шестьсот восемьдесят тысяч семьсот двадцать один рубль ноль копеек),*

включая стоимость 1/ 27 доли в праве на объект оценки:

**136 323,00руб.**

*(сто тридцать шесть тысяч триста двадцать три рубля ноль копеек)*

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





## Приложение. Расчетная таблица.

Земельный участок				
Описание объекта оценки	Земельный участок: адрес: Ульяновская обл, р-н Новомалыклинский, с/п Новочеремшанское, земельный участок расположен в юго-восточной части кадастрового квартала 73:10:030101, общая площадь: 1968300 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 73:10:030101:113, доля в праве: 1/27.			
Параметры и корректировки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Информация о предложениях объектов-аналогов				
Дата предложения	Дата оценки: 31.10.2023 г.	30.10.2023 г.	07.10.2023 г.	14.10.2023 г.
Ссылка на объявление:		<a href="https://www.avito.ru/novoselki/zemelnye_uchastki/uchastok_10_ga_snt_dnp_3425184014">https://www.avito.ru/novoselki/zemelnye_uchastki/uchastok_10_ga_snt_dnp_3425184014</a>	<a href="https://www.avito.ru/staraya_mayna/zemelnye_uchastki/uchastok_1045_ga_snt_dnp_321972571">https://www.avito.ru/staraya_mayna/zemelnye_uchastki/uchastok_1045_ga_snt_dnp_321972571</a>	<a href="https://www.avito.ru/novaya_mayna/zemelnye_uchastki/uchastok_1501_ga_snt_dnp_3015986633">https://www.avito.ru/novaya_mayna/zemelnye_uchastki/uchastok_1501_ga_snt_dnp_3015986633</a>
Цена предложения, руб.:		250 000,00	2 300 000,00	250 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
Параметр: адрес	Ульяновская обл, р-н Новомалыклинский, с/п Новочеремшанское, земельный участок расположен в юго-восточной части кадастрового квартала 73:10:030101	Ульяновская область, Мелекесский р-н, Новосёлкинское сельское поселение	Ульяновская область, Старомайский р-н, Матвеевское сельское поселение	Ульяновская область, Мелекесский р-н, Новомайское городское поселение, рабочий пос. Новая Майна
Параметр: общая площадь, кв.м	1968300	100000	1045000	150100
Параметр: категория земель	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения
Параметр: разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
Параметр: доля в праве	1/27			
Корректировки				
Корректировка на уторговывание, %:		12,00	12,00	12,00
Цена после уторговывания, руб.:		220 000,00	2 024 000,00	220 000,00
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	1968300	100000	1045000	150100
Цена за удельную единицу, руб.:		2,20	1,94	1,47
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:				1,87
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:				3 680 721,00
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:				1,87



Выписка из отчета №3110233386. Фототаблица



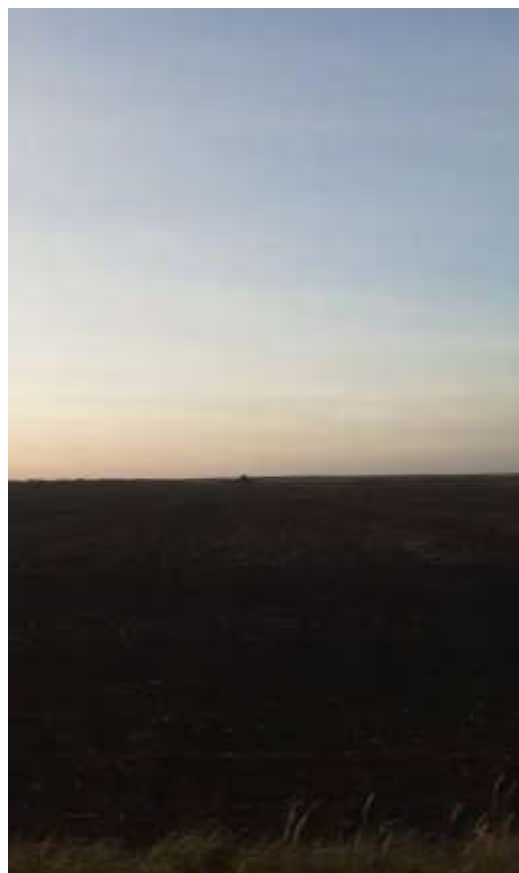
**Фото №1.**



**Фото №2.**



**Фото №3.**



**Фото №4.**





Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имеющиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости

Офис филиала Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Ульяновской области (г.Ульяновск, ул.Кольцевая, д.50/1)  
полное наименование органа регистрации прав

14.02.2022г.

№ КУВИ-001/2022-20404091

На основании запроса от 14.02.2022, поступившего на рассмотрение 14.02.2022, сообщаем, что правообладателю Сагирова Альфия Хопбулловна; дата рождения: 30.04.1969; Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 73 14 № 034040 от 28.05.2014 выдан: Межрайонным отделом УФМС России по Ульяновской области в городе Дмитровграде; СНИЛС: 065-133-480 43; адрес места жительства или места пребывания: 433591, Ульяновская область, р-н. Новомалыклинский, с. Эчкаюк, ул. Молодежная, д. 7, кв. 2; предыдущие фамилия и/или имя, и/или отчество: Гайнуллова Альфия Хопбулловна; предыдущий(ие) документ(ы), удостоверяющий(ие) личность: Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 73 01 № 351812 от 24.12.2001., в период с 01.01.2018 по 14.02.2022 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1	1.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок	
		Кадастровый номер:	73:10:030101:113	
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Для сельскохозяйственного производства	
		Местоположение:	Ульяновская обл, р-н Новомалыклинский, с/п Новочеремшанское, земельный участок расположен в юго-восточной части кадастрового квартала 73:10:030101	
		Площадь:	1968300	
	1.2	вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность, доля в праве 1/27	
		дата государственной регистрации:	19.02.2021	
		номер государственной регистрации:	73:10:030101:113-73/033/2021-30	
		основание государственной регистрации:	Свидетельство о праве на наследство по завещанию, выдан 18.02.2021 Документ нотариально удостоверен: 18.02.2021 нотариусом нотариального округа Новомалыклинский район Ульяновской области Инжутовой С.В. 73/25-н/73-2021-1-102	
	1.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
		1.3.1	вид:	Аренда
		номер государственной регистрации:	73:10:030101:113-73/033/2020-24	
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют	
2		Получатель выписки	Сагирова Альфия Хопбулловна	

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации.  
Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



**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 30301810109000000964  
 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 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» сентябрь 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.

<p><b>СТРАХОВЩИК:</b></p>  <p>М.П. _____          /А.Р. Мамедова/</p>	<p><b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b></p>  <p>М.П. _____          /К.В. Шуховаев/</p>
--	---

Дата: 29.09.2023 г. Полис «12» сентября 2023 г.





Диплом оценщика

**ПОЛИС N 221/900-015-000022**  
**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

Страхователь: Шуховцев Кирилл Вячеславович  
Адрес: 454000, г. Челябинск, ул. Златошан, д. 49  
Паспорт: 7512 № 004/090  
Выдан: Отделом УФМС России по Челябинской области в Центральном р-не г. Челябинска, дата выдачи: 07.06.2012 г., код подразделения: 740-058

Диплом в профессиональной переподготовке № 743100168174  
Дата выдачи: 30.04.2020 г.  
Выдан (лицу): ФН БОУ ЮО «Центр»

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются существующие интересы, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие принятия решений заказчиком, заказывающему договор на проведение оценки, и (или) третьими лицами.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщика является установленный вступлением в законную силу решением арбитражного суда или приказом страховщиком факт приписки ущерба заказчику и/или третьим лицам деловыми (бизнес-транш) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент приписки ущерба.

Выплатиребрителем:zahlung по договору на проведение оценки и/или третьи лица, которым причинен ущерб.Страхователем при осуществлении посылками перечисленной 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 221/900-015-000022 от 25.11.2022 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

Настоящий Полис действует с «01» января 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 Страхователя.

Настоящий Полис является частью настоящего Полиса и действует:  
Договор N 221/900-015-000022 от 25.11.2022 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

СТРАХОВАТЕЛЬ: Шуховцев Кирилл Вячеславович  
И.В. Шуховцев

СТРАХОВЩИК: А.П. Маврина  
А.П. Маврина

Дата выдачи полиса: 25.11.2022 г.

Полис страхования ответственности оценщика





Свидетельство СРО оценщика



Квалификационный аттестат. Оценка недвижимости





Квалификационный аттестат. Оценка движимого имущества



Диплом эксперта-оценщика





Диплом эксперта-техника



Сертификат соответствия судебного эксперта





Сертификат соответствия судебного эксперта







Участок 15,01 га (СНТ, ДНП)

250 000 Р

Скидки за безаварийную езду

Используйте кредитку с умом, чтобы богатеть

УЧЕБНИК Т-Ж

Сообщения

Об участке  
Площадь: 15,01 га

Расположение  
Иркутская область, Иркутский район, ИКР-15,01

Описание  
Продается земельный участок площадью 15,01 га в Иркутской области, ИКР-15,01. Цена 250 000 руб. Желание продать. Демонстрация. Покупка. Все документы готовы к передаче.

Объект-аналог №3