



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.
19.03.2024 г.

Выписка из отчета № 3011233986-2

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок: общая площадь: 1000 кв.м,
адрес: Ульяновская обл., Ульяновский р-н, д. Михайловка, ул. Советская, 17А,
категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование:
для индивидуального жилищного строительства, кадастровый номер: 73:19:051001:293.
Дата оценки: 19.03.2024 г.

Общая информация

Заказчик	♦ Мякишкова Юлия Николаевна
Правообладатель	♦ Сячин Андрей Анатольевич
Особенности проведения осмотра	♦ Осмотр не производился, фотоматериалы предоставлены заказчиком.
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.• Полис страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности №231900-035-000025 сроком действия с 01.12.2023 по 30.11.2024 г., ПАО "САК "ЭНЕРГОГАРАНТ" на сумму 5 000 000 рублей.• Высшее техническое образование, окончил Челябинскую



	<p>государственную агроинженерную академию, квалификация – инженер.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Высшее юридическое, окончил Южно-Уральский государственный университет, квалификация – бакалавр. • Диплом о профессиональной переподготовке 743100168174 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	◆	Наименование параметра	Значение параметра
		Земельный участок	
		адрес	Ульяновская обл., Ульяновский р-н, д. Михайловка, ул. Советская, 17А
		общая площадь	1000 кв.м
		категория земель	земли населенных пунктов
		разрешенное использование	для индивидуального жилищного строительства
		кадастровый номер	73:19:051001:293
		наличие улучшений	имеется фундамент
Дата оценки	◆	19.03.2024 г.	
Результаты оценки, полученные при использовании:	◆	– доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 281 300,00 руб. – затратного подхода: не применялся	
Согласование результатов	◆	Не требуется в связи с использованием только одного подхода к оценке	
Итоговая величина	◆	281 300,00 руб. (двести восемьдесят одна тысяча триста	

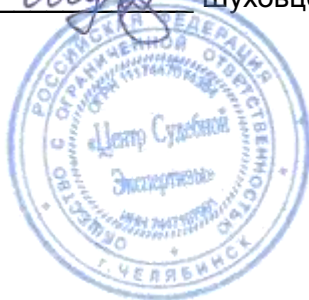


рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки	рублей ноль копеек)
--	---------------------

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 19.03.2024 г. составляет:

281 300,00 руб.
(двести восемьдесят одна тысяча триста рублей ноль копеек).

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





Приложение. Расчетная таблица.

Земельный участок					
Описание объекта оценки	адрес: Ульяновская обл., Ульяновский р-н, д. Михайловка, ул. Советская, 17А, общая площадь: 1000 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, кадастровый номер: 73:19:051001:293.				
Параметры и корректировки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Информация о предложениях объектов-аналогов					
Дата предложения	Дата оценки: 19.03.2024 г.	19.03.2024 г.	19.03.2024 г.	19.03.2024 г.	19.03.2024 г.
Ссылка на объявление:		https://ulyanovsk.cian.ru/sale/suburban/269665166/	https://www.avito.ru/ulyanovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_13_sot_izhs_3459490853	https://www.avito.ru/ulyanovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_109_sot_izhs_2522393565	https://ulyanovsk.cian.ru/sale/suburban/279663730/
Цена предложения, руб.:		350 000,00	350 000,00	350 000,00	350 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки					
Параметр: адрес	Ульяновская обл., Ульяновский р-н, д. Михайловка, ул. Советская, 17А	Ульяновская обл., Ульяновский р-н, Тимирязевское с/п, Семеновка, ул. Малая Муратовка	Ульяновская обл., Ульяновский р-н, Тетюшское с/п, с Тетюшское, пер. Калинина 3-й, уч. 15	Ульяновская обл., Ульяновский р-н, Тетюшское с/п, с Тетюшское, пер. Новый 3-й, уч. 15	Ульяновская обл., Ульяновский р-н, Тимирязевское с/п, с Новый Урень
Параметр: общая площадь, кв.м	1000	1500	1304	1090	1000
Параметр: категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Параметр: разрешенное использование	для индивидуального жилищного строительства	для индивидуального жилищного строительства	для ведения личного подсобного хозяйства	для индивидуального жилищного строительства	для индивидуального жилищного строительства
Корректировки					
Корректировка на уторговывание, %:		12,20	12,20	12,20	12,20
Цена после уторговывания, руб.:		307 300,00	307 300,00	307 300,00	307 300,00
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	1000	1500	1304	1090	1000
Цена за удельную единицу, руб.:		204,87	235,66	281,93	307,30
Параметры, корректируемые по каждому объекту-аналогу в %					
Корректировка на местоположение		0,00	-3,00	-3,00	-2,00
Корректировка на различие видов разрешенного использования		0,00	6,00	0,00	0,00
Параметр: наличие улучшений	имеется фундамент	пустой	пустой	пустой	пустой
Корректировка на наличие улучшений		10,00	10,00	10,00	10,00
Итоговая корректировка в % на каждый аналог:		10,00	13,00	7,00	8,00
Цена за удельную единицу после процентной корректировки, руб.:		225,36	266,30	301,67	331,88
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:					281,30
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:					281 300,00



Фото №1. Общий вид участка



Фото №2. Общий вид участка



Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	73:19:051001:293

Сведения об основных характеристиках объекта

Номер кадастрового квартала	73:19:051001
Дата присвоения кадастрового номера	17.12.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер	Данные отсутствуют
Местоположение	Ульяновская область, Ульяновский район, д. Михайловка, ул. Советская,17А
Площадь, м ²	1000, Уточненная площадь, погрешность 11.0
Категория земель, к которой отнесен земельный участок	Земли населенных пунктов
Кадастровая стоимость, руб	223420
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	Данные отсутствуют
Виды разрешенного использования	Для индивидуальной жилой застройки
Статус записи об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Кадастровые номера расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости	Данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере	Морозов Александр Михайлович
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков	Данные отсутствуют
Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения	Данные отсутствуют
Особые отметки	Данные отсутствуют
Получатель выписки	Сягин Андрей Анатольевич



Лист 1 из 2

Данные актуальны на 27.04.2023

Сведения из ЕГРН

Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	73:19:051001:293

Сведения о зарегистрированных правах

Сведения о правах	<p>Правообладатель (правообладатели): Сягин Андрей Анатольевич, 17.09.1971, Российская Федерация, Паспорт гражданина Российской Федерации 73 16 176046 выдан 22.09.2016 Отделом УФМС России по Ульяновской области в г. Ульяновске</p> <p>Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: Собственность, 73-73/009-73/001/121/2016-879/1, 31.05.2016 11:28:38</p> <p>Документы-основания: Договор купли-продажи (купчая) земельного участка 13 2016-03-21</p> <p>Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права: Право на недвижимость действующее</p> <p>Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: Данные отсутствуют</p> <p>Заявленные в судебном порядке права требования: Данные отсутствуют</p> <p>Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: Данные отсутствуют</p> <p>Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: Данные отсутствуют</p>
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Данные отсутствуют

Сведения из Росреестра, предоставленные из ЕГРН для формирования документа, заверены электронной подписью Росреестра. Сам документ заверен электронной подписью Минцифры. Пересылайте документ только с файлом подписи Минцифры в формате sig. Иначе он потеряет юридическую силу



Лист 2 из 2

Данные актуальны на 27.04.2023

Сведения из ЕГРН



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 30301810100000000964
 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.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
 _____ /А.Р. Мамедова/ М.П.	 _____ /К.В. Шухова/ М.П.

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



Диплом оценщика



Квалификационный аттестат. Оценка недвижимости



Квалификационный аттестат. Оценка движимого имущества



Диплом эксперта-оценщика



Диплом эксперта-техника



Сертификат соответствия судебного эксперта



Сертификат соответствия судебного эксперта



Свидетельство СРО оценщика



ПОЛИС N 211906-035-000025
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

Страхователь: Шухомин Юрий Вячеславович
Адрес: 454006, г. Челябинск, ул. Заводная, д. 49
Телефон: 7312 38 064900
Выдан: Оренбург УИФРС. Рослав по Челябинской области в Центральном р-не г. Челябинска, дата выдачи: 07.06.2023 г., код подразделения: 2401058

Договор в профессиональной перепечатке № 743100108174
Дата выдачи: 30.04.2020 г.
Выдан (подп.): ОУБКСУ ВО «СБЭГУ»

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются приобретенные полимеры, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба здоровью, имуществу, заключенному договору на проведение оценки, и (или) третьим лицам.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщика является умышленный акт или умысел виновного лица, совершившего противоправный акт или правонарушение, повлекший причинение ущерба третьему лицу. Страховым случаем является также акт или правонарушение виновного лица, совершившего противоправный акт или правонарушение, повлекший причинение ущерба третьему лицу. Страховым случаем является также акт или правонарушение виновного лица, совершившего противоправный акт или правонарушение, повлекший причинение ущерба третьему лицу.

Выплата производится: заочным по договору на основании вклада вклада третьим лицам, которым причинен ущерб. Страхователь при осуществлении выплаты несет расходы на оплату оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	Страховый тариф, %	Страховая премия, руб.
5 000 000,00	0,08	4 000,00

Период и сроки уплаты страховой премии: ежеквартально, 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 211906-035-000025 от 22.11.2023 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

Настоящий Полис действует с 01 декабря 2023г. по 30 ноября 2024г.
Настоящий Полис страхования действует в силу в 00 часов 00 мин, следующего за днем наступления страховой премии в полном размере на расчетный счет Страхователя.

Настоящий чистый изданный Полис во вступил в силу.
Договор N 211906-035-000025 от 22.11.2023 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
 М.П. ОУБКСУ ВО А.Р. Мамсолов	 Ю.В. Шухомин

Дата выдачи документа: 22 ноября 2023 г.

Полис страхования ответственности оценщика



ulyanovsk.cian.ru/sale/suburban/269665166/



Аренда Продана Новостройки Коммерческая Ипотека Сервисы Премьера

Ремесло объявление

Недвижимость в Ульяновске > Продажа > Продажа земельных участков в Ульяновской области > Ульяновский район > Тимирязевское с/пос > д. Семеновка

Объявление 23 мая, 23:17 94 просмотра, 0 из сохранено

Участок, 15 сот.

Ульяновская область, Ульяновский район, Тимирязевское с/пос, Семеновка деревня, ул. Малая Муратовка. На карте

В избранное Поделиться Показать



Площадь участка 15 сот.

Статус участка ИЖС

Продаю земельный участок 15 сот. категории ИЖС в деревня Семеновка, ул. Малая Муратовка, Ульяновской обл. Участок находится в 28 км от Ульяновска. Дорога до участка. Удобное местоположение, рядом жилые дома. Участок ровный, коммуникации на участке. Возможен разумный торг.

350 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 339 500

Цена за метр: 23 333 Р/сот.

+7 917 611-42-88

Номер только для звонков, сообщения не придут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Автор объявления ID 15542076

Вклад с доходностью 15% в рублях

Депозит можно снять в любой момент



Старт продаж ЖК «Элемент» Вернитесь к началу. Продажи и расчеты от застройщика. Три вида оплаты. +7 (960) 372-00-72

Застройщик ООО «СЭ-ЭЛЕМЕНТ», Региональный ООО «СЭ-Премьера», ОГРН 5087123022709, 432871, 98, ул. Ульяновская, 99, Ульяновск, Ульяновская обл., Россия, 432000. С. П. Д. № 15/01-2022/01-08

Узнать подробнее

Объект-аналог №1

avito.ru/ulyanovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_13_sot_izhs_3459490853



350 000 Р

26 923 Р за сотку или Предложите свою цену

Работает avito.ru Буклетеры для бизнеса от Альфа-Банка Подсобином

8 909 358-03-26

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё варианты?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

авито/авито Частное лицо На Авито с июня 2022

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 13 сот.

Расстояние до центра города: 26 км

Расположение

Ульяновская обл., Ульяновский р-н, Тетюшское сельское поселение, с. Тетюшское

Показать карту

Описание

Продам земельный участок 13 соток. Все коммуникации рядом с участком. Адрес 3-й переулок Калинина, Земельный Участок15 Торг уместен

№3459490853 - 5 марта в 15:23 - 267 просмотров (+1 сегодня)

Показать

Объект-аналог №2



avito.ru/ulyanovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_109_sot_izhs_2522393565



350 000 Р

32 110 Р за сотку или предложите свою цену
Решите задачу
Кредит для бизнеса до 50 млн Р за 1 день. Подробнее

8 904 560-76-10

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продать?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Екатерина

Частное лицо

19 Аамто с октября 2018

5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 10,9 сот.

Расстояние до центра города: 24 км

Расположение

Ульяновская обл., Ульяновский р. н. Тетюшское сельское поселение, с. Тетюшское

Показать карту

Описание

Продаю земельный участок, село Тетюшское, улица 3-й новый переулок 15
Документы на руках.

№ 2522393565 - 23 февраля в 10:22 - 822 просмотра (+10 сегодня)

Пожаловаться

Объект-аналог №3

ulyanovsk.cian.ru/sale/suburban/279663730/

Объявлено 4 мар. 15:51 77 просмотров, 1 за сегодня

Только на Циан

Участок, 10 сот.

Ульяновская область, Ульяновский район, Тетюшевское с/пос, Новый Урень село На карте

В избранное Поделиться Пожаловаться



Площадь участка 10 сот.

Степень застройки ИЖС

ПРОДАМ УЧАСТОК В УЛЬЯНОВСКОМ РАЙОНЕ ПОД СТРОИТЕЛЬСТВО ВАШЕГО ДОМА МЕЧТЫ!

В продаже земельный участок под индивидуальное жилое строительство (ИЖС) площадью 10 соток. Расположен на новой улице, рядом школа, детский сад, магазин. Экологически чистый район - рядом 2 водоёма. Отличное место для тихой рыбалки и пешей прогулки! Есть возможность без проблем провести электричество - прямо около участка расположена трансформаторная будка. До Ульяновска всего 30 мин на автомобиле!

Отличный участок для строительства загородного дома, дома вашей мечты!

350 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 339 500

Цена за метр 35 000 Р/сот.

+7 917 050-49-61

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если звоните оставить жалобу, напишите нам

Написать



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

ЭТАЖИ Ульяновск

Документы проверены



Агент

Мария Александровна Иванова



Реализователь и застройщик ООО «СВЕРЛОП» ИНН 7305184903
Прекрасно делаются в на сайте застройщика

Узнать подробнее

циан.ипотека

Объект-аналог №4