



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.  
02.08.2023 г.

## Выписка из отчета № 0208230089

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок: общая площадь: 1000 кв.м, доля в праве: 1/5,  
адрес: Ульяновская обл., г. Димитровград, ул. Алтайская, 15в,  
категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование:  
для индивидуального жилищного строительства, кадастровый номер: 73:23:013401:142.

### 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	Шуховцев Алексей Алексеевич
Правообладатель	Андреев Александр Анатольевич

## Основные параметры объекта оценки

Наименование параметра	Значение параметра
<b>Земельный участок</b>	
адрес	Ульяновская обл., г. Дмитровград, ул. Алтайская, 15в
общая площадь	1000 кв.м
категория земель	земли населенных пунктов
разрешенное использование	для индивидуального жилищного строительства
кадастровый номер	73:23:013401:142
доля в праве	1/5

### 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: 826 070,00 руб.
- затратным подходом, руб.: 0,00

### Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость: 826,07 руб./кв.м.

Результатом оценки является величина рыночной стоимости объекта оценки, определенная по состоянию на 02.08.2023 г. в размере:

**826 070,00 руб. (восемьсот двадцать шесть тысяч семьдесят рублей ноль копеек).**

Стоимость 1/5 доли в праве на объект оценки:

**165 214,00 руб. (сто шестьдесят пять тысяч двести четырнадцать рублей ноль копеек).**

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



Земельный участок				
Описание объекта оценки	Земельный участок: адрес: Ульяновская обл., г. Дмитровград, ул. Алтайская, 15в, общая площадь: 1000 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, кадастровый номер: 73:23:013401:142, доля в праве: 1/5.			
Параметры и корректировки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Информация о предложениях объектов-аналогов				
Дата предложения	Дата оценки: 02.08.2023 г.	02.08.2023 г.	02.08.2023 г.	02.08.2023 г.
Ссылка на объявление:		<a href="https://www.avito.ru/dimitrovgrad/zemelnye_uchastki/uchastok_85sot_izhs_310210901">https://www.avito.ru/dimitrovgrad/zemelnye_uchastki/uchastok_85sot_izhs_310210901</a>	<a href="https://www.avito.ru/dimitrovgrad/zemelnye_uchastki/uchastok_10sot_izhs_2236007182">https://www.avito.ru/dimitrovgrad/zemelnye_uchastki/uchastok_10sot_izhs_2236007182</a>	<a href="https://ulyanovsk.domclick.ru/car/d/sale_lot_1546167328">https://ulyanovsk.domclick.ru/car/d/sale_lot_1546167328</a>
Цена предложения, руб.:		900 000,00	750 000,00	600 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
Параметр: адрес	Ульяновская обл., г. Дмитровград, ул. Алтайская, 15в	Ульяновская обл., г. Дмитровград, Енисейский пер.	Ульяновская обл., г. Дмитровград, ул. Земина, 17г	Ульяновская обл., г. Дмитровград, ул. 9-я Линия
Параметр: общая площадь, кв.м	1000	850	982	600
Параметр: категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Параметр: разрешенное использование	для индивидуального жилищного строительства	для индивидуального жилищного строительства	для индивидуального жилищного строительства	для индивидуального жилищного строительства
Корректировки				
Корректировка на уторговывание, %:		12,20	12,20	12,20
Цена после уторговывания, руб.:		790 200,00	658 500,00	526 800,00
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	1000	850	982	600
Цена за удельную единицу, руб.:		<b>929,65</b>	<b>670,57</b>	<b>878,00</b>
<b>Средняя стоимость удельной единицы, руб.:</b>				<b>826,07</b>
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:				<b>826 070,00</b>
<b>Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:</b>				<b>826 070,00</b>

## Публичная кадастровая карта России на 02.08.2023

💡 Подсказка: Кликните на карте на любой участок или дом, чтобы проверить права собственности и обременения.

The screenshot displays the public cadastral map interface. On the left, a search bar contains the text "Адрес или кадастровый номер участка" and a "Найти" button. Below it, a white information panel shows the following details:

- Кадастровый номер: 73:23:013401:142
- Категория земель: Земли поселений (земли населенных пунктов) для индивидуального жилищного строительства
- Земельный участок по адресу: Ульяновская область, г. Димитровград, ул. Алтайская, 15"в"
- Уточненная площадь: 1 000 кв.м.

Below the information panel is a text input field for "Ваш email, куда отправить отчет" and a green "Получить подробный отчет" button. Two checked checkboxes indicate agreement with the public offer and privacy policy. At the bottom of the panel are links for "Детали отчета и юридическая информация" and "Ручной выбор вариантов".

The central part of the image shows a satellite view of a plot of land, highlighted in green. The plot is bounded by red lines and labeled with the number "142" in green. Surrounding plots are labeled with numbers like 141, 143, 144, 2085, 2087, 2088, 3658, and 146. A blue location pin is placed on the green plot.

On the right side, a white settings panel is visible, containing the following options:

- Карты: Карты Яндекс, Карты Google, Карты 2GIS, OpenStreetMap, Спутник Яндекс, Спутник Google (selected), Спутник Bing.
- Показать кадастровые границы участков (checked)
- Тематическая карта (unchecked)
- Поделился ссылкой (red button)
- Настроить карту (link)

Фото №1. Общий вид участка со спутника на кадастровой карте

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (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

15.08.2022г.

№ КУВИ-001/2022-138383649

На основании запроса от 12.08.2022, поступившего на рассмотрение 12.08.2022, сообщаем, что правообладателю Андреев Александр Анатольевич; дата рождения: 19.08.1972; Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 73 17 № 227134 от 07.09.2017 выдан: МРО УФМС России по Ульяновской обл. в г. Димитровграде; СНИЛС: 067-260-840 70; адрес места жительства или места пребывания: 433508, Ульяновская область, г. Димитровград, ул. Тухачевского, д. 68., в период с 01.01.2019 по 12.08.2022 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1	1.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	73:23:013239:35
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	для индивидуального жилищного строительства
		Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ульяновская область, г. Димитровград, ул. Тухачевского, д. 68.
		Площадь:	659 +/- 9
	1.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	24.06.2005
		номер государственной регистрации:	73-73-02/064/2005-29
		основание государственной регистрации:	ПОСТАНОВЛЕНИЕ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА ДИМИТРОВГРАДА УЛЬЯНОВСКОЙ ОБЛАСТИ, № 72, выдан 21.01.2005  ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ, № 1-01993, выдан 01.04.2005
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	1.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
2	2.1	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	73:23:013239:65
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Ульяновская область, г. Димитровград, ул. Тухачевского, д. 68
		Площадь:	39.8

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

	2.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	24.02.2000
		номер государственной регистрации:	73:01/01:4/2000:98
		основание государственной регистрации:	СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПРАВЕ НА НАСЛЕДСТВО ПО ЗАВЕЩАНИЮ, № 1-138, выдан 20.01.2000 Документ нотариально удостоверен: 20.01.2000 ГОРЕНКОВА Т.В. 1-138
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	2.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
3	3.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	73:23:013401:142
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	для индивидуального жилищного строительства
		Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ульяновская область, г. Димитровград, ул. Алтайская, 15"в".
		Площадь:	1000 +/- 11
	3.2	вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность, 1/5
		дата государственной регистрации:	26.01.2016
		номер государственной регистрации:	73-73/002-73/002/033/2016-64/4
		основание государственной регистрации:	Постановление администрации города Димитровграда Ульяновской области, № 4248, выдан 24.12.2015
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	3.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
4	4.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	73:23:014002:1529
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Местоположение:	Ульяновская область, г. Димитровград, пр-кт Автостроителей, д. 74, кв. 46
		Площадь:	47.8
	4.2	вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность, 1/1000
		дата государственной регистрации:	12.12.2012
		номер государственной регистрации:	73-73-02/084/2012-476

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.



**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 Филиал «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>
 М.П. /Р.Р. Валеев/	 М.П. /А.В. Анапенко/

Дата выдачи полиса: «06» сентября 2022 г.





Диплом оценщика

**ПОЛИС N 2219006-035-000022  
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

Страхователь: Шуховцев Кирилл Вячеславович  
 Адрес: 454000, г. Челябинск, ул. Западная, 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, заключившему 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 заказчику или 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.

Выгода(приобретение): заказчик по договору на проведение оценки и/или третья лица, которым причинен ущерб. Страхователем при осуществлении последним оценочной 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 2219006-035-000022 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 2219006-035-000022 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



Диплом эксперта-оценщика





Диплом эксперта-техника



Сертификат соответствия судебного эксперта






Сертификат соответствия судебного эксперта

avito.ru/dimitrovgrad/zemelnye\_uchastki/uchastok\_85sot\_izhs\_310210901

### Участок 8,5 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



900 000 ₽  
105 882 ₽ за сотку  
Кредит для бизнеса до 50 млн ₽ за 1 день Подробнее

8 917 610-78-91

Пользователь  
Частное лицо

Подписаться на продавца

**Об участке**  
Площадь: 8,5 сот.

**Расположение**  
Ульяновская область, Димитровград, Енисейский пер. Показать карту


**Описание**  
земельный участок расположен возле дороги(асфальтированной), вид на речку.  
адрес: пер.Енисейскому,81  
возможен торг

Объект-аналог №1

avito.ru/dimitrovgrad/zemelnye\_uchastki/uchastok\_10sot\_izhs\_2236007182

### Участок 10 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



750 000 ₽  
75 000 ₽ за сотку  
или предложите свою цену  
Счет и сервисы для бизнеса за 0 ₽ Подробнее

8 917 601-86-41

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

**Спросите у продавца**

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?  
Когда можно посмотреть?

Пользователь  
Частное лицо  
Завершено 9 объявлений

Подписаться на продавца

**Об участке**  
Площадь: 10 сот.

**Расположение**  
Ульяновская область, Димитровград, Центральный район Показать карту

**Описание**  
Продам земельные участки по ул. Земина для ИЖС.  
73 23 013401-107  
73 23 013401-113

Объект-аналог №2

ulyanovsk.domclick.ru/card/sale\_lot\_1546167328

Продается участок, 6 сот., ИЖС  
**600 000 Р**  
100 000 Р/сот

Метр Квадратный  
378 объявлений  
На Домклик 4 года 3 мес.

КВАДРАТНЫЙ МЕТР

Звоните продавцу, СМС и сообщения в мессенджерах не будут доставлены

+7 (960) 367-38-20

6 сот. ИЖС  
Площадь Тип участка

Ульяновская область, Динитроград, улица 9-я Линия

Оценено 4 фото 178

Ипотека Сбербанка от 11.2%  
Рассчитайте свою ипотеку

Каталог проектов домов  
Постройте дом с проверенной компанией

ПРИНЕСИ ПОЛЬЗУ СВОЕМУ ГОРОДУ!  
Продайте земельный участок, чтобы получить гласному в проекте «Экософия»

ПОДАТЬ ЗАЯВКУ!

**Описание**

- ✓Продается земельный участок по адресу улица 9 линия!!!
- ✓Площадь участка - 6 сотки!
- ✓Коммуникации на границе с участком!
- ✓Перспективный район города!
- ✓При покупке данного участка юридическое сопровождение и оформление ипотеки В ПОДАРОК!

◆◆◆◆◆◆◆◆◆◆

Мечтаете о собственном доме? Но не можете найти что-то по своему вкусу? Предлагаем Вам рассмотреть данный вариант! Продается земельный участок на 9 линии! Это отличный вариант, чтобы построить своими руками такой дом, о котором Вы всегда мечтали! Площадь участка 6 соток - а это простор для реализации Вашей фантазии! Ведь Вы можете построить маленький уютный домик, а остальную площадь участка засадить фруктами и овощами! Или наоборот! Вы захотите построить большой просторный и стильный

Объект-аналог №3