



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.
13.09.2023г.

Выписка из отчета №1309231240

об определении рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок: адрес: Российская Федерация, Ульяновская область, р-н Карсунский, МО "Урено-Карлинское сельское поселение", общая площадь: 368000 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 73:05:021001:479, доля в праве: 1/4.

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	Скакун Марина Владимировна

Основные параметры объекта оценки

Наименование параметра	Значение параметра
Земельный участок	
адрес	Российская Федерация, Ульяновская область, р-н Карсунский, МО "Урено-Карлинское сельское поселение"
общая площадь	368000 кв.м
категория земель	земли сельскохозяйственного назначения
разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства
кадастровый номер	73:05:021001:479
доля в праве	1/4

Особенности проведения осмотра

Осмотр не производился, фотоматериалы предоставлены заказчиком.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

- доходным подходом, руб.: 0,00
- сравнительным подходом, руб.: 897 920,00 руб.
- затратным подходом, руб.: 0,00

Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость, руб./кв.м: 2,44 руб.

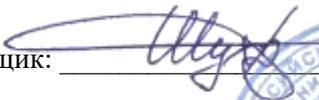
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.: **897 920,00 руб.**

Результатом оценки является величина рыночной стоимости объекта оценки, определенная по состоянию на 13.09.2023г. в размере:

897 920,00 руб. (восемьсот девяносто семь тысяч девятьсот двадцать рублей ноль копеек),

включая стоимость 1/4 доли в праве на объект оценки:

224 480,00 руб. (двести двадцать четыре тысячи четыреста восемьдесят рублей ноль копеек).

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович



Земельный участок				
Описание объекта оценки	Земельный участок: адрес: Российская Федерация, Ульяновская область, р-н Карсунский, МО "Урено-Карлинское сельское поселение", общая площадь: 368000 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 73:05:021001:479, доля в праве: 1/4.			
Параметры и корректировки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Информация о предложениях объектов-аналогов				
Дата предложения	Дата оценки: 13.09.2023 г.	15.08.2023 г.	25.08.2023 г.	01.09.2023 г.
Ссылка на объявление:		https://www.avito.ru/tsilna/zemelnye_uchastki/uchastok_8ga_snt_dnp_2958238103	https://www.avito.ru/karsun/zemelnye_uchastki/uchastok_8ga_snt_dnp_2876090439	https://www.avito.ru/ulyanovskaya_oblast_mayna/zemelnye_uchastki/uchastok_208ga_snt_dnp_3122805344
Телефон продавца:		89867364237	89176014608	номер скрыт
Цена предложения, руб.:		240 000,00	250 000,00	649 582,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
Параметр: адрес	Российская Федерация, Ульяновская область, р-н Карсунский, МО "Урено-Карлинское сельское поселение"	Ульяновская область, Цильнинское городское поселение, посёлок Арбузовский, Полевая улица	Ульяновская область, Вешкаймский р-н, Вешкаймское городское поселение, с. Белый Ключ	Ульяновская область, Майнский р-н, Выровское сельское поселение
Параметр: общая площадь, кв.м	368000	80000	80000	208000
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	1/4	100	100	100
Корректировки				
Корректировка на уторговывание, %:		21,00	21,00	21,00
Цена после уторговывания, руб.:		189 600,00	197 500,00	513 169,78
Удельные единицы по	368000	80000	80000	208000

параметру общая площадь, кв.м				
Цена за удельную единицу, руб.:		2,37	2,47	2,47
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:				2,44
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:				897 920,00
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:				2,44



Фото №1. Общий вид

госуслуги Сведения из Единого государственного реестра недвижимости Заявка №2730922726
 Предоставляется в рамках постановления Правительства Российской Федерации от 03.06.2019 № 730

Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	73:05:021001-479

Сведения об основных характеристиках объекта

Номер кадастрового выдателя	7305021001
Дата присвоения кадастрового номера	28.08.2019
Рынок присвоенный государственной учетной комиссией	Данные отсутствуют
Местоположение	Российская Федерация, Ульяновская область, р-н Карсунский, МО "Урало-Карсунское сельское поселение"
Площадь, м²	568000, Утилизация (площадь, потраченность) 21308,0
Категория земель, в которой отнесен земельный участок	Земли сельскохозяйственного назначения
Кадастровая стоимость, руб.	2217955,83
Кадастровый номер недвижимости в кадастре недвижимости, в пределах которой распространяется объект недвижимости	Данные отсутствуют
Вид разрешенного использования	Для сельскохозяйственного производства
Статус записи об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Кадастровые номера расположенные в границах земельного участка объекта недвижимости	Данные отсутствуют
Сведения о кадастровом номере	Кадастровый №73:05:021001-479
Сведения о наличии земельного участка в местоположении границ земельного участка	Данные отсутствуют
Сведения о возможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения	Данные отсутствуют
Особые отношения	Данные отсутствуют
Получатель выписки	Скаунт Мария Владимировна



Лист 1 из 4
Данные актуальны на 15.05.2023

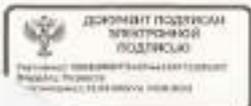
Выписка из ЕГРН

госуслуги Сведения из Единого государственного реестра недвижимости Заявка №2730922726
 Предоставляется в рамках постановления Правительства Российской Федерации от 03.06.2019 № 730

Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	73:05:021001-479

Сведения о зарегистрированных правах

Сведения о правах	<p>Правообладатель (гражданин): Скаунт Мария Владимировна, 21.02.1963, Российская Федерация, СНИЛС 161-621-943 51, Паспорт гражданина Российской Федерации 73 09 705805 выдан 17.09.2009 ПП УФМС России по Ульяновской области в Карсунском районе</p> <p>Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: Общая долевая собственность, 1/4, 73:05:021001-479-73/035/2019-1, 28.08.2019 12:55:27</p> <p>Документы-основания: Свидетельство на право собственности на землю 429300 1075-04-15, Преврат земельного земельного участка, 2019-02-27</p> <p>Дата, номер и основание государственной регистрации периода регистрации права: Права на недвижимость действительны</p> <p>Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: Данные отсутствуют</p> <p>Завлечены в судебном порядке права требования: Данные отсутствуют</p> <p>Сведения о залогах и в том числе залогах прекращенного права: Данные отсутствуют</p> <p>Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: Данные отсутствуют</p> <p>Правообладатель (гражданин): Колосов Вера Александровна, 24.03.1961, Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: Общая долевая собственность, 2/4, 73:05:021001-479-73/035/2019-1, 28.08.2019 12:55:27</p> <p>Документы-основания: Данные отсутствуют</p> <p>Дата, номер и основание государственной регистрации периода регистрации права: Права на недвижимость действительны</p> <p>Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: Данные отсутствуют</p> <p>Завлечены в судебном порядке права требования: Данные отсутствуют</p>
-------------------	---



Лист 2 из 4
Данные актуальны на 15.05.2023

Выписка из ЕГРН

госуслуги		Сведения из Единого государственного реестра недвижимости		Заявление №02738922736	
Предоставляется в рамках постановления Правительства Российской Федерации от 03.06.2019 № 710					
Вед области	Земельный участок				
Кадастровый номер	73:05:021001-479				
Сведения о правах:	<p>Сведения о наличии или отсутствии зарегистрированного права: Данные отсутствуют</p> <p>Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: Данные отсутствуют</p> <p>Правообладатель (правообладатели): Колбин Алексей Юрьевич, 12.02.1954 Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: Обладатель доли в собственности, 1/4, 73:05:021001-479-73:05/2019-2, 26.06.2019 12:33:27</p> <p>Документы основания: Данные отсутствуют</p> <p>Дата, номер и основание государственной регистрации ипотеки (зачищенного) права: Права на недвижимость отсутствуют</p> <p>Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права без необходимости или отказа согласно третьему лицу, от имени: Данные отсутствуют</p> <p>Зачищенный в судебном порядке права требования: Данные отсутствуют</p> <p>Сведения о возмещении и отказании 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	<p>Вид: Аренда</p> <p>Дата государственной регистрации: 03.10.2019 10:26:15</p> <p>Номер государственной регистрации: 73:05:021001-479-73:05/2019-4</p> <p>Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 11.09.2019 срок: 15 лет</p> <p>Лица, в пользу которых использовано ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Лобашев Сергей Васильевич</p> <p>Основание государственной регистрации: Договор аренды земельного участка 11.09.2019</p> <p>Сведения о наличии сведений об аресте объекта недвижимости для государственной и муниципальной нужд: Данные отсутствуют</p>				
				Лист 3 из 4 Данные актуальны на 15.05.2023	

Выписка из ЕГРН

госуслуги		Сведения из Единого государственного реестра недвижимости		Заявление №02738922736	
Предоставляется в рамках постановления Правительства Российской Федерации от 03.06.2019 № 710					
Вед области	Земельный участок				
Кадастровый номер	73:05:021001-479				
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости					
<p>Сведения из Росреестра, предоставленные на ЕГРН для формирования документа, заверены электронной подписью Росреестра. Служба документов заверена электронной подписью Минэкономразвития. Переглядывайте документ только с помощью подписи Минэкономразвития в формате pdf. Также не забудьте проверить юридическую силу</p>					
				Лист 4 из 4 Данные актуальны на 15.05.2023	

Выписка из ЕГРН

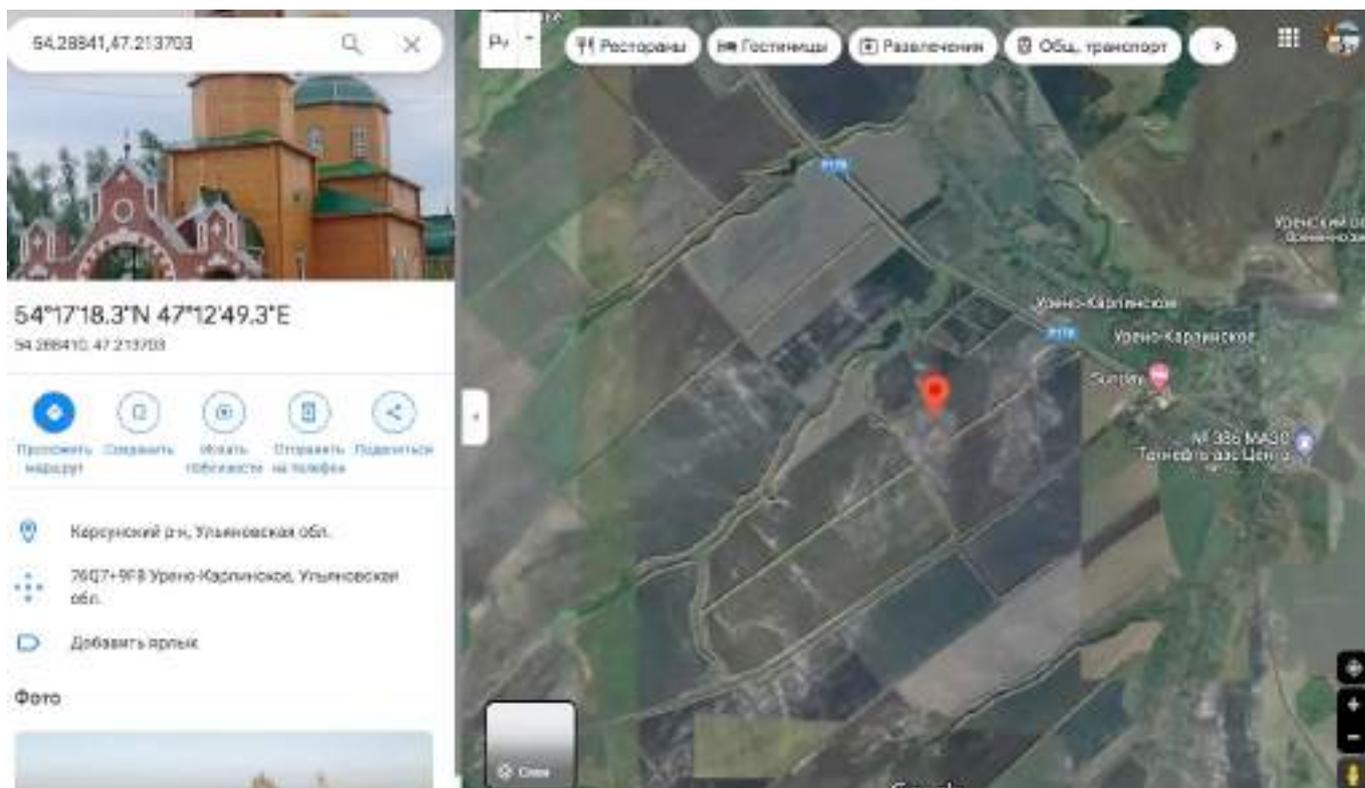
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 4030E57A7A7004154101E570EAC5E7
Действителен с: 10.08.2023 по: 04.04.2024
Подпись: М.П. Митин, Елена Владимировна
Секретарь, отдел «Услуги для граждан» и юридический департамент
Центра по предоставлению государственных и муниципальных услуг (защитный
район) ОГКУ «Администрация для граждан», 431210, Ульяновская обл., Карсунский
район, Карсун рп, ул. Бульварная, дом 40

Центр по предоставлению государственных и муниципальных услуг (защитный
район) группа по работе с физическими и юридическими лицами (Карсунский
район) ОГКУ «Администрация для граждан», 431210, Ульяновская обл., Карсунский
район, Карсун рп, ул. Бульварная, дом 40

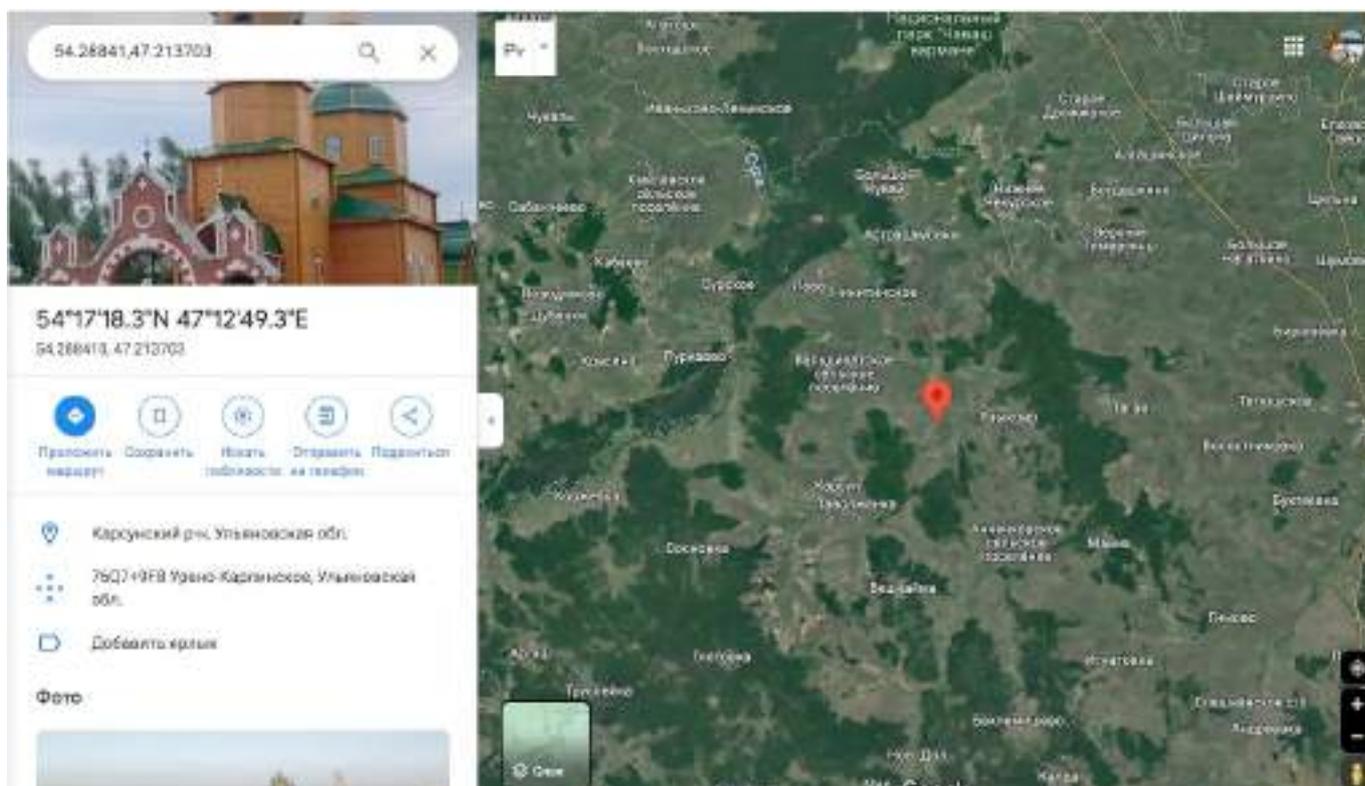
Составил:  Митин Елена Владимировна 15.05.2023 09:37
Секретарь Отдел «Услуги для граждан» Дата в печать

М.П.

Выписка из отчета №1309231240. Приложения, содержащие использованную информацию.



Место расположения объекта оценки



Место расположения объекта оценки

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 Физлиал «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.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
 М.П. /Р.Р. Валеев/	 М.П. /А.В. Анашаненко/

Дата выдачи полиса: «06» сентября 2022 г.



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 8 га (СНТ, ДНП)

240 000 Р

8 988 736-42-37

Позвоните, сообщите
номер своего телефона

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Вы продаете? Вы покупаете?

Создайте объявление!

Позвоните продавцу

Сопровождаю

Олег Александрович

Этот объект приносит удачу

Avito

Об участке

Площадь: 800 сот

Участок в СНТ/ДНП/КФХ: 4 га

Расположение

Ульяновская область, Ульяновский городской округ, поселок Арбузовский, Пеллаев улица

Описание

Сделка между родственными лицами, расположенная по адресу: Ульяновская область, Ульяновский район, СНТ "Арбузовский".

Участок 8 га находится в садоводческой общности. В кадастровых документах и выписке из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) участок застроен объектами недвижимости. Земельный участок обрабатывается собственником фермерского хозяйства.

Решение покупателя зависит от условий. Отсутствуют ограничения по использованию участка.

Получите консультацию по телефону: 8 988 736-42-37

Позвоните, сообщите номер своего телефона

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Вы продаете? Вы покупаете?

Создайте объявление!

Позвоните продавцу

Сопровождаю

Олег Александрович

Этот объект приносит удачу

Avito

Объект-аналог №1

Об участке

Площадь: 800 сот

Участок в СНТ/ДНП/КФХ: 4 га

Расположение

Ульяновская область, Ульяновский городской округ, поселок Арбузовский, Пеллаев улица

Описание

Сделка между родственными лицами, расположенная по адресу: Ульяновская область, Ульяновский район, СНТ "Арбузовский".

Участок 8 га находится в садоводческой общности. В кадастровых документах и выписке из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) участок застроен объектами недвижимости. Земельный участок обрабатывается собственником фермерского хозяйства.

Решение покупателя зависит от условий. Отсутствуют ограничения по использованию участка.

240 000 Р

8 988 736-42-37

Позвоните, сообщите
номер своего телефона

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Вы продаете? Вы покупаете?

Создайте объявление!

Позвоните продавцу

Сопровождаю

Олег Александрович

Этот объект приносит удачу

Avito

Объект-аналог №1

Участок 6 га (СНТ, ДНП)

250 000 Р

8 917 601-45-08

Спросите у продавца

Это место приносит удачу

Avito

Объект-аналог №2

Об участка

250 000 Р

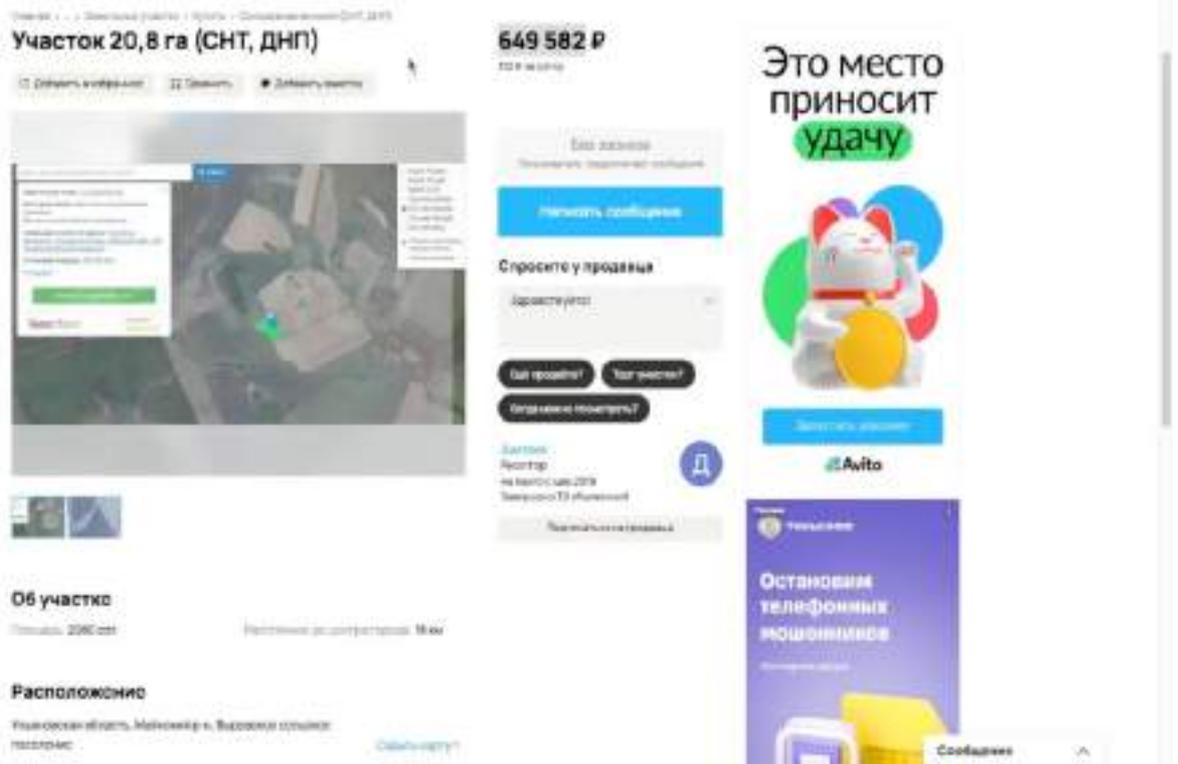
8 917 601-45-08

Спросите у продавца

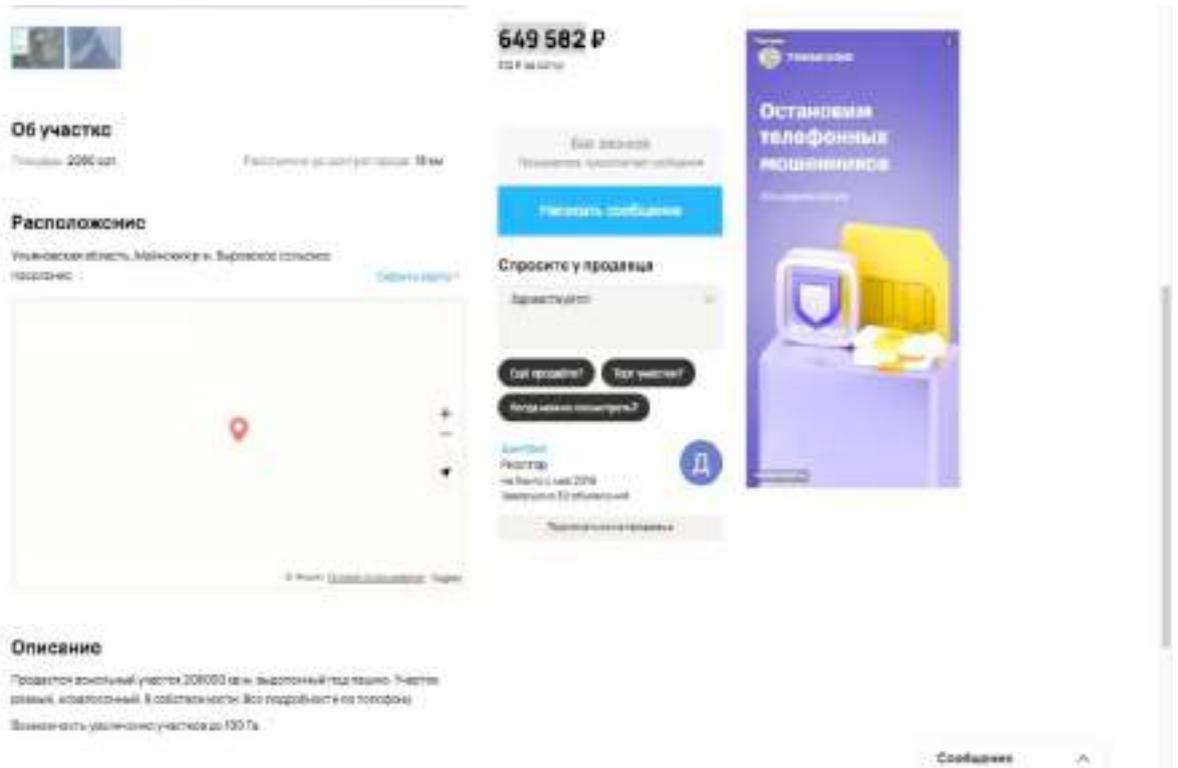
Описание

Своими руками

Объект-аналог №2



Объект-аналог №3



Объект-аналог №3