



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 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 номер: 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): Козлов Алексей Юрьевич, 12.02.1954</p> <p>Вед, номер, дата и время государственной регистрации права: Общедолевая собственность, 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 (зачиновки) права: Права на недвижимость отсутствуют</p> <p>Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права без необходимости или отказа согласно третьему лицу, отчужде: Данные отсутствуют</p> <p>Зачиновки в судебном порядке права требования: Данные отсутствуют</p> <p>Сведения о возмещении и отчуждении 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: 73:05:021001-479-73:03/2019-4</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 установлено 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. Служ. документ заверен 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

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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДСИЗЬЮ

Сертификат: А03001547/УМ040154701540302002007

Действителен с: 10.01.2023 по: 04.04.2024

Подпись: Илья Николаевич Рогов, и.о. заместителя главы администрации Карсунского районного ОГКУ «Администрация для граждан» (Карсунский район, Карсун рп, ул. Буйбышева, дом 40).



Центр по предоставлению государственных и муниципальных услуг (защитный округ) группа по работе с физическими и юридическими лицами (Карсунский район) ОГКУ «Администрация для граждан», 43210, Ульяновская обл., Карсунский район, Карсун рп, ул. Буйбышева, дом 40

Составил: _____

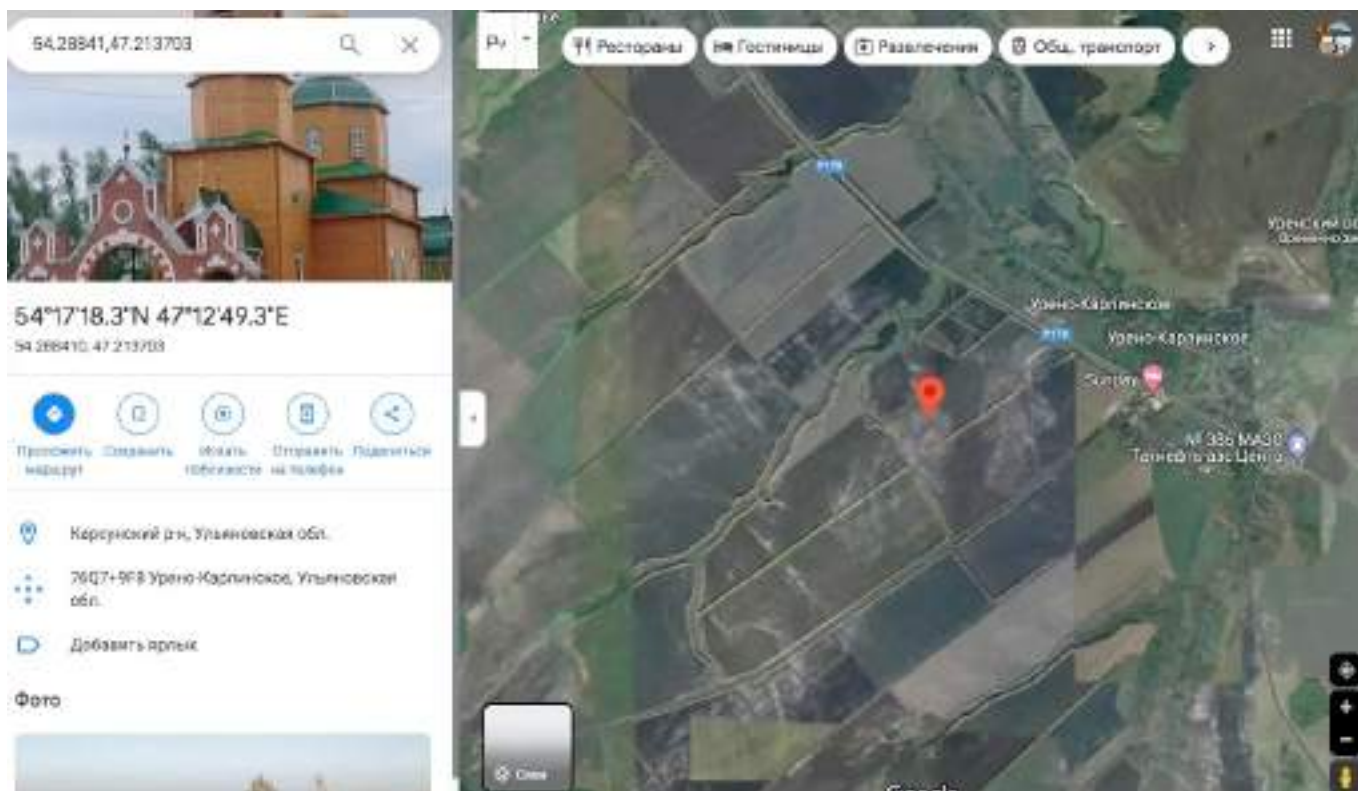
Михаил Елизаветович Суворов

15.05.2023 09:47

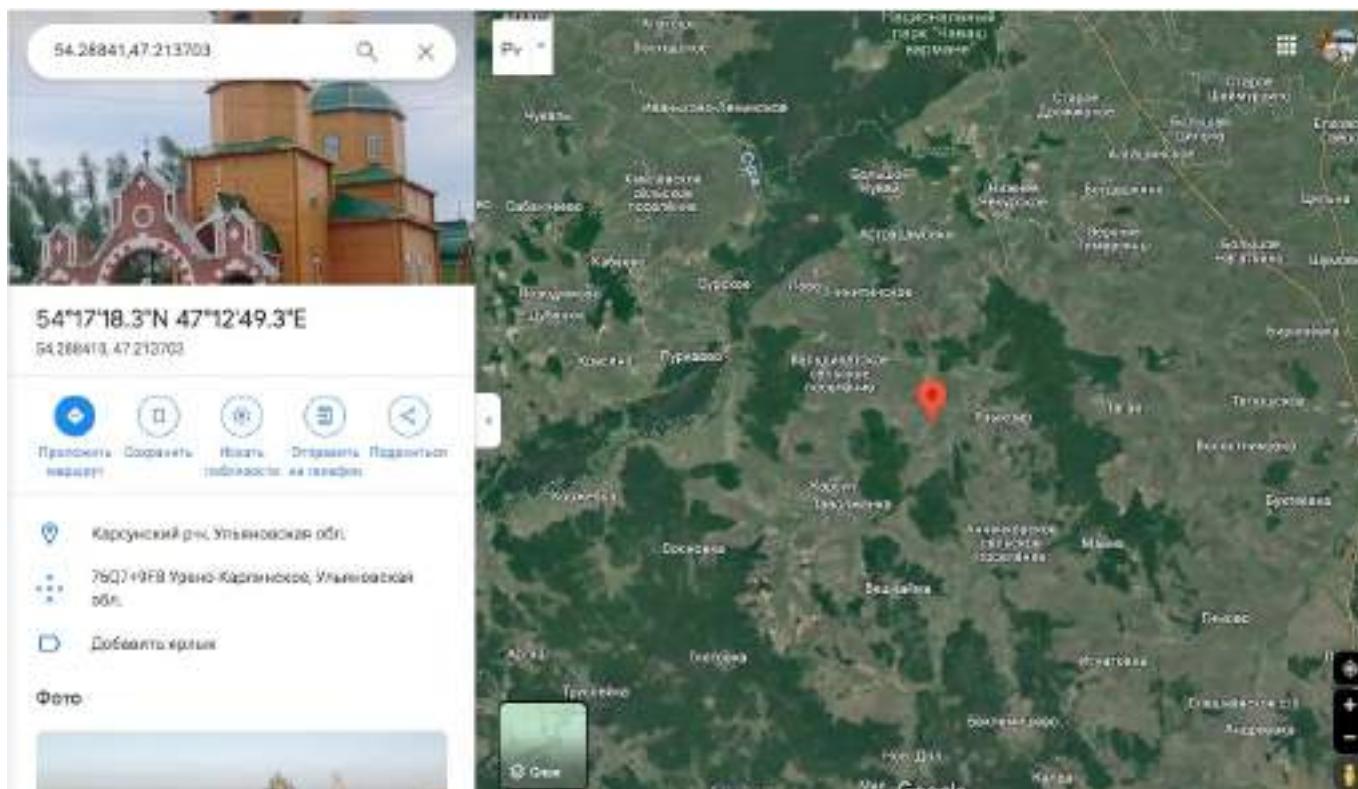
М.П.

Выписка из ЕГРН

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 третья 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.

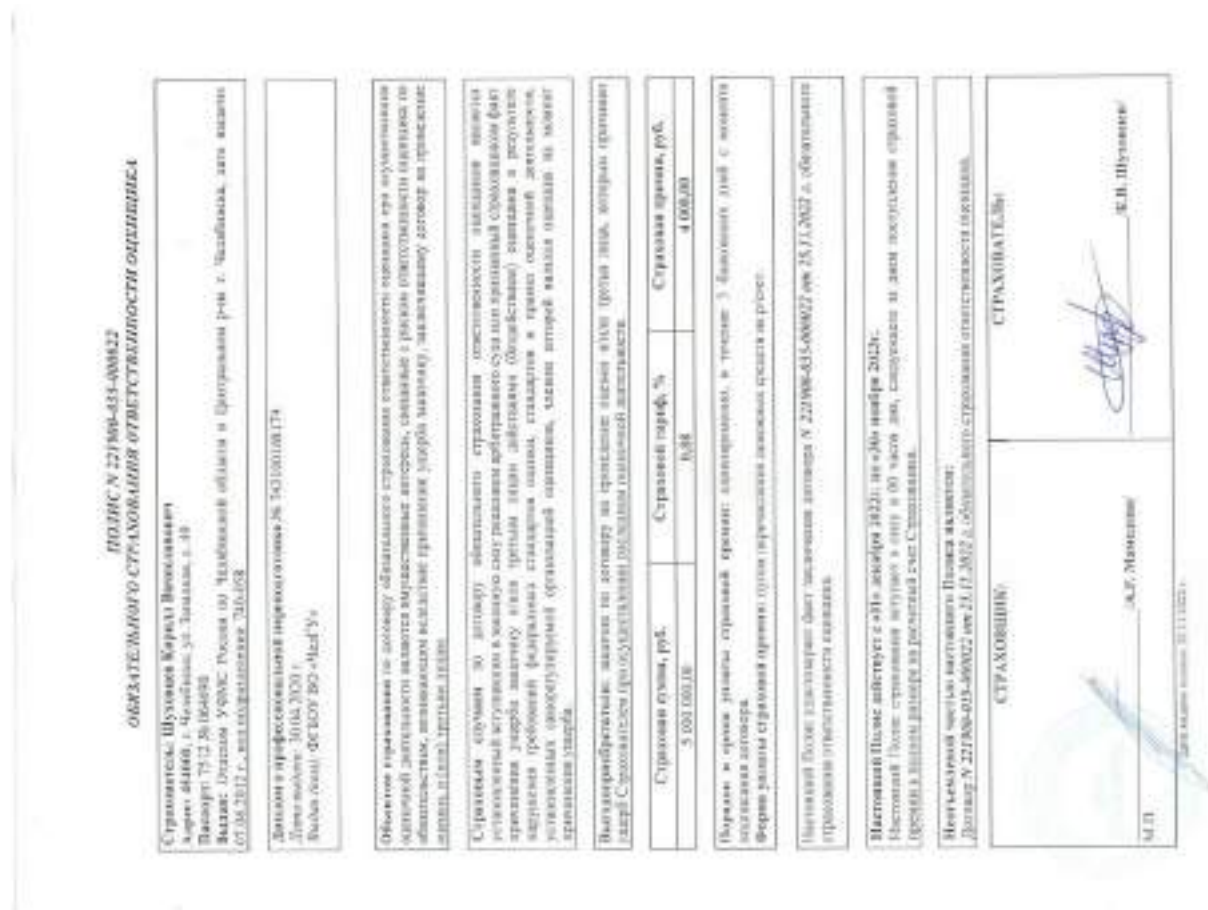
Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:
Договор N 221900-035-000017 от «06» сентября 2022 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

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

Дата выдачи полиса: «06» сентября 2022 г.



Диплом оценщика



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 8 га (СНТ, ДНП)

240 000 Р

8 988 736-42-37

Позвоните, сообщите
номер объявления

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Хот продать? Хот купить?

Создайте объявление!

Эта реклама размещена
пользователем с ником **Ирина**.
Создайте объявление, чтобы в
оформлении указать номер и
адресную принадлежность объекта.

24.08.2024
13:00:00
1 988 0007

Сообщение

Об участке
Площадь: 800 сот

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

Объект-аналог №1

Об участке
Площадь: 800 сот

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

240 000 Р

8 988 736-42-37

Позвоните, сообщите
номер объявления

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Хот продать? Хот купить?

Создайте объявление!

Эта реклама размещена
пользователем с ником **Ирина**.
Создайте объявление, чтобы в
оформлении указать номер и
адресную принадлежность объекта.

24.08.2024
13:00:00
1 988 0007

Сообщение

Описание
Сделка купли-продажи земельного участка осуществляется, расположенный по адресу: Ульяновская область, Ульяновский район, СНТ "Арбузовский".
Участок 800 соток в садоводческой зоне. В кадастровом плане территории участка. Участок имеет кадастровый номер. Земельный участок обрабатывается собственными силами.

Решение покупателя о покупке зависит от условий. Откажитесь от покупки земельного участка.

Объект-аналог №1

Участок 8 га (СНТ, ДНП)

250 000 Р

8 917 601-45-08

Это место приносит удачу

ПРОДАМ
ЗЕМЕЛЬНАЯ ПЛОЩАДЬ
ВЕШНЯЯМСКИЙ Р.Н.
УДСО БЕЛЫЙ КЛОС

Об участке

Площадь: 800 сот

Расстояние до центра города: 12 км

Расположение

Учлененная область, Вешняковский р-н, Вешняковский сельсовет, поселение: с. Белый Клос

Спросите у продавца

Звоните прямо сейчас

Сайт продавца? Тот участок? Когда можно посмотреть?

Агентство/Свой бизнес

48274017640

На сайте с августа 2022

Земельный налог: 1800 руб/год

Смотреть фотогалерею

Пополнить информацию

Создать объявление

Avito

Создайте объявление

Объект-аналог №2

250 000 Р

8 917 601-45-08

Создайте объявление

Avito

Об участке

Площадь: 800 сот

Расстояние до центра города: 12 км

Расположение

Учлененная область, Вешняковский р-н, Вешняковский сельсовет, поселение: с. Белый Клос

Спросите у продавца

Звоните прямо сейчас

Сайт продавца? Тот участок? Когда можно посмотреть?

Агентство/Свой бизнес

48274017640

На сайте с августа 2022

Земельный налог: 1800 руб/год

Смотреть фотогалерею

Пополнить информацию

Создайте объявление

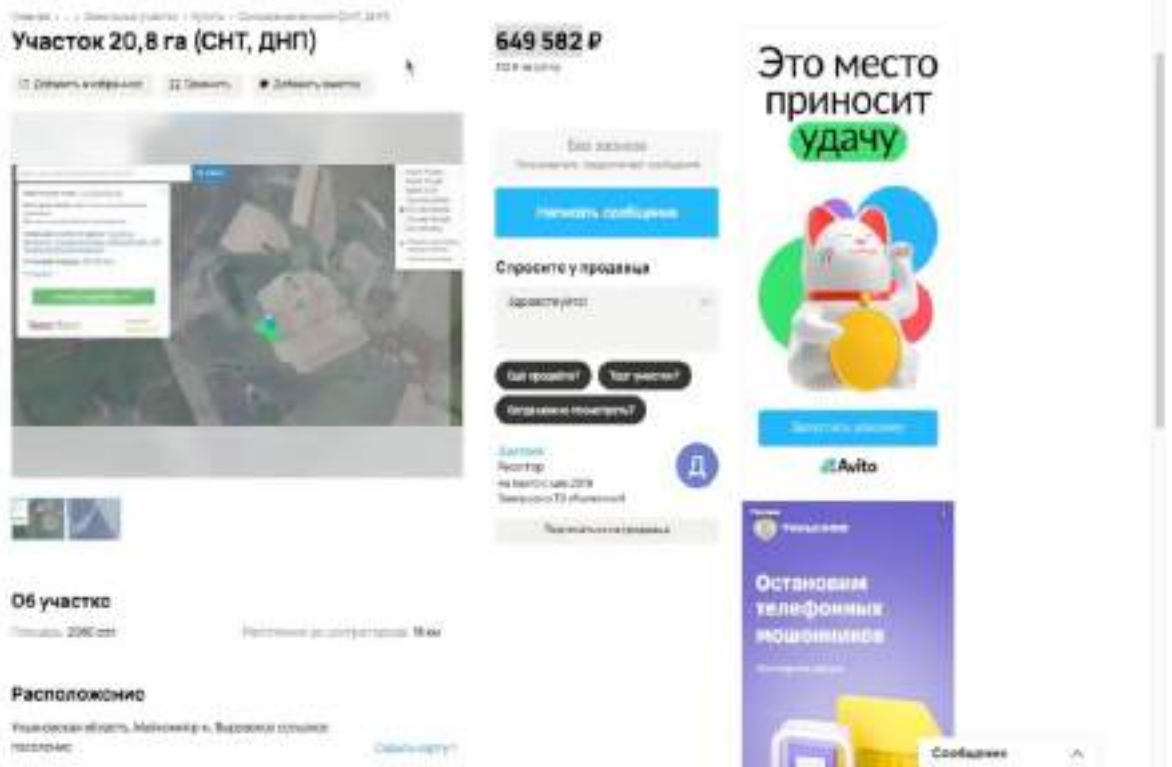
Avito

Создайте объявление

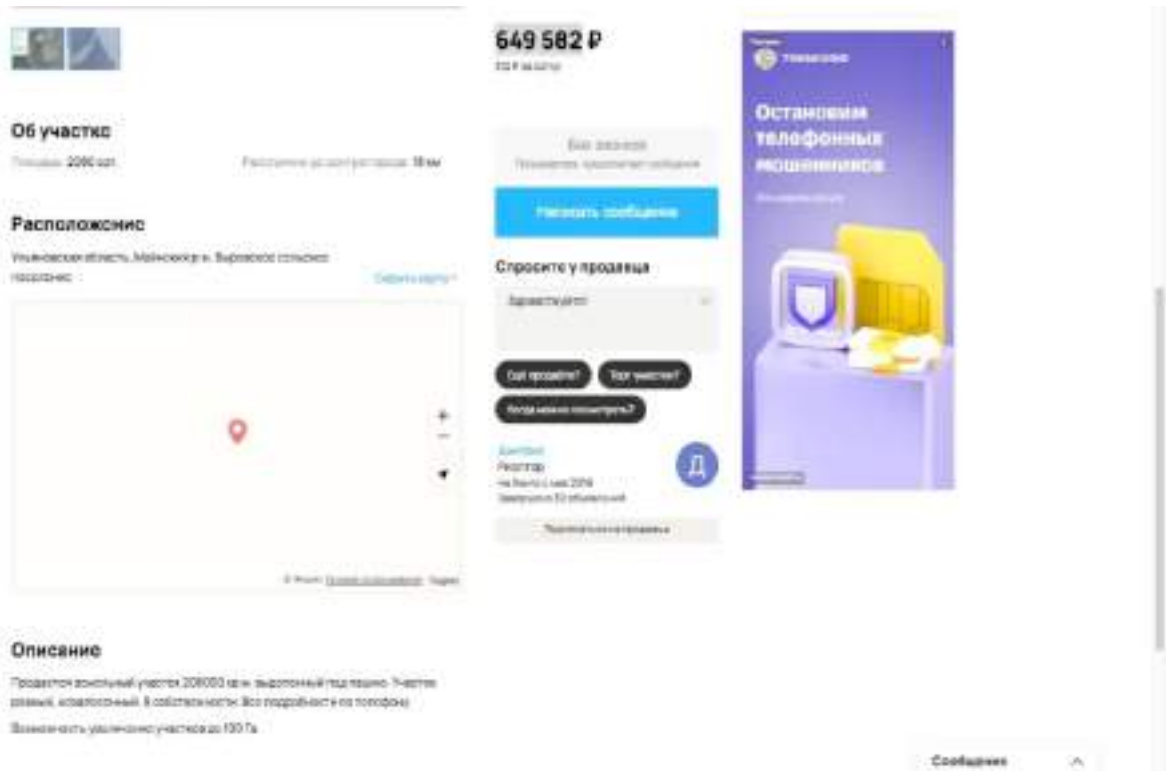
Описание

Продажа пай. Внесение по кадастровый ОГРН 66/04/1/04-1/004/23/000100/000
Собственн-но-продать.

Объект-аналог №2



Объект-аналог №3



Объект-аналог №3