



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.
28.02.2024 г.

Выписка из отчета №2802243331

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок, кадастровый номер: 13:05:0109006:1,
общая площадь: 19188004 кв.м, категория земель: Земли сельскохозяйственного
назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства,
адрес: Республика Мордовия, Большеигнатовский район, с. Протасово, СПК
«Протасовский», доля: 5/992

Дата оценки: 28.02.2024г.

Общая информация

Заказчик	♦ Мякишкова Юлия Николаевна
Правообладатель	♦ Косенков Виктор Викторович
Особенности проведения осмотра	♦ Не проводился
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



	<p>с 01.12.2023 по 30.11.2024 г., ПАО "САК "ЭНЕРГОГАРАНТ" на сумму 5 000 000 рублей.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Высшее техническое образование, окончил Челябинскую государственную агроинженерную академию, квалификация – инженер. • Высшее юридическое, окончил Южно-Уральский государственный университет, квалификация – бакалавр. • Диплом о профессиональной переподготовке 743 208,9 б/га168174 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 СЭСИС № 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	<table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%;">Наименование параметра</th> <th style="width: 50%;">Значение параметра</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">Земельный участок</td> </tr> <tr> <td>общая площадь, кв.м</td> <td style="text-align: center;">19188004,0</td> </tr> <tr> <td>категория земель</td> <td>Земли сельскохозяйственного назначения</td> </tr> <tr> <td>разрешенное использование</td> <td>Для сельскохозяйственного производства</td> </tr> <tr> <td>адрес</td> <td>Республика Мордовия, Большеигнатовский район, с. Протасово, СПК «Протасовский»</td> </tr> <tr> <td>кадастровый номер</td> <td style="text-align: center;">13:05:0109006:1</td> </tr> <tr> <td>дополнительные улучшения</td> <td style="text-align: center;">Отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>коммуникации, подведенные к участку</td> <td style="text-align: center;">Отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>Доля в праве</td> <td style="text-align: center;">5/992</td> </tr> </tbody> </table>	Наименование параметра	Значение параметра	Земельный участок		общая площадь, кв.м	19188004,0	категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства	адрес	Республика Мордовия, Большеигнатовский район, с. Протасово, СПК «Протасовский»	кадастровый номер	13:05:0109006:1	дополнительные улучшения	Отсутствуют	коммуникации, подведенные к участку	Отсутствуют	Доля в праве	5/992
Наименование параметра	Значение параметра																				
Земельный участок																					
общая площадь, кв.м	19188004,0																				
категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения																				
разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства																				
адрес	Республика Мордовия, Большеигнатовский район, с. Протасово, СПК «Протасовский»																				
кадастровый номер	13:05:0109006:1																				
дополнительные улучшения	Отсутствуют																				
коммуникации, подведенные к участку	Отсутствуют																				
Доля в праве	5/992																				
Дата оценки	♦ 28.02.2024г.																				




Результаты оценки, полученные при использовании:	♦ – доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 26 399 000 руб. – затратного подхода: не применялся
Согласование результатов	♦ Не требуется в связи с использованием только одного подхода к оценке
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки	♦ 26 399 000 руб. (двадцать шесть миллионов триста девяносто девять тысяч)
Итоговая величина рыночной стоимости 5/992 доли объекта оценки на дату оценки	♦ 133 000 руб. (сто тридцать три тысячи)

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки составляет:

26 399 000 руб. (двадцать шесть миллионов триста девяносто девять тысяч)

Из них стоимость 5/992 доли

133 000 руб. (сто тридцать три тысячи)

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





Приложение. Расчетная таблица.

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый участок	Объекты сравнения		
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации			https://www.avito.ru/bolshie_ber_ezniki/zemelnye_uchastki/uchastok_574_ga_snt_dnp_1906105260	https://www.avito.ru/lyambir/zemelnye_uchastki/uchastok_40_ga_snt_dnp_1979908099	https://www.avito.ru/saransk/zemelnye_uchastki/uchastok_173_ga_snt_dnp_3544907365
Цена продажи	руб.		1 250 000	1 000 000	2 500 000
Размер участка	кв. м.	19 188 004	574 000	400 000	1 730 000
Стоимость за сотку			2,2	2,5	1,4
Торг			предусмотрен	предусмотрен	предусмотрен
Корректировка на торг, %	%		-10,0	-10,0	-10,0
Скорректированная цена	руб./м ²		2,0	2,3	1,3
Условия рынка (время предложения)		Февраль 2024г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		2,0	2,3	1,3
Вид права		Собственность	Собственность	Собственность	0
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		2,0	2,3	1,3
Местоположение		Республика Мордовия, Большеигнатовский район, с. Протасово, СПК "Протасовский"	Ульяновская обл., Инзенский р-н, с. Первомайское	Республика Мордовия, Лямбирский р-н, д. Языково	Республика Мордовия, Саранск, пл. Тысячелетия
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		2,0	2,3	1,3
Площадь участка	кв. м.	19 188 004	574 000	400 000	1 730 000
Корректировка	%		-31,00	-31,00	-6,00
Скорректированная цена	руб./м ²		1,4	1,6	1,2



Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый участок	Объекты сравнения		
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Назначение участка		Земли сельскохозяйственного назначения. Для сельскохозяйственного производства	Земли сельскохозяйственного назначения. Для сельскохозяйственного производства	Земли сельскохозяйственного назначения. Для сельскохозяйственного производства	Земли сельскохозяйственного назначения. Для сельскохозяйственного производства
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		1,4	1,6	1,2
Физические характеристики		Рельеф поверхности ровный	Рельеф поверхности ровный	Рельеф поверхности ровный	Рельеф поверхности ровный
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	руб./м ²		1,4	1,6	1,2
Выводы:					
Стоимость объекта	руб./м ²	1,38			
Стоимость объекта	руб.	26 399 000			
Стоимость 5/992 доли объекта	руб.	133 000			

**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 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: 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 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» сентября 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. Шуховцев/ М.П.

Дата выдачи полиса: «12» сентября 2023 г.



Диплом оценщика

**ПОЛИС N 231900-035-000025
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 и/или третьим лицам действиями (бездействием) 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.

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.
5 000 000,00	0,08	4 000,00

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 231900-035-000025 от 22.11.2023 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

Настоящий Полис действует с 01 декабря 2023г. по 30 ноября 2024г.
 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 231900-035-000025 от 22.11.2023 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
 М.П.ИЗДАТЕЛЬСТВО «СТРАХОВАТЕЛЬ» для ДОГОВОРОВ /А.Р. Мамедова/	 /К.В. Шуховцев/

Дата выдачи полиса: 22 ноября 2023 г.



Свидетельство СРО оценщика



Квалификационный аттестат. Оценка недвижимости



Диплом эксперта-оценщика



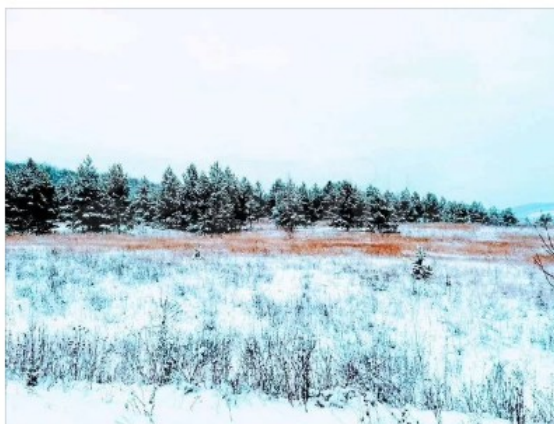
Сертификат соответствия судебного эксперта



avito.ru/bolshie_berezniki/zemelnye_uchastki/uchastok_574_ga_snt_dnp_1906105260

Участок 57,4 га (СНТ, ДНП)**1 250 000 ₽**

218 ₽ за сотку

[Добавить в избранное](#)[Сравнить](#)[Добавить заметку](#)

8 917 060-86-84

Пользователь

Частное лицо

На Авито с сентября 2015

Очковлад: -28 кг СО₂

Быстро отвечает



2 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)**Об участке**

Площадь: 5740 сот.

Расстояние до центра города: 18 км

Расположение

Ульяновская обл., Инзенский р-н, с. Первомайское

[Показать карту](#)**Описание**

Продам земельный участок. Категория - земля сельхоз назначения. 57,4 га. Вид использования - для с/х производства (пастбища, сенокосы, прудовые хозяйства, базы отдыха и тд). Кадастровый номер 73040109013. Место расположение Ульяновская область, Инзенский район, с. Первомайское. Экологически чистый район области. По всему участку проходит линия электричества. Все интересующие вопросы можно задать по номеру телефона и сообщением на сайте. Торг уместен только с реально заинтересованными людьми.

№ 1906105260 - 12 февраля в 07:56 - 4494 просмотра (+0 сегодня)

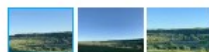
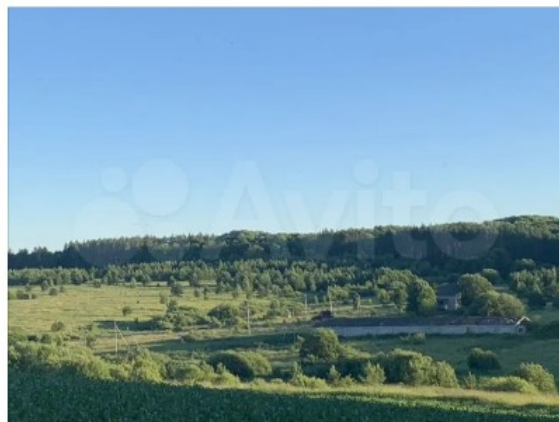
[Пожаловаться](#)

[Главная](#) > [...](#) > [Земельные участки](#) > [Купить](#) > [Сельхозназначения \(СНТ, ДНП\)](#)

Участок 40 га (СНТ, ДНП)

1 000 000 ₽

250 ₽ за сотку

[Добавить в избранное](#)[Сравнить](#)[Добавить заметку](#)**8 960 330-58-19****Мария**

Частное лицо

На Авито с января 2020

[Подписаться на продавца](#)

Об участке

Площадь: 4000 сот.

Расстояние до центра города: 23 км

Расположение

[Республика Мордовия, Лямбирский р-н, д. Языково](#)[Показать карту](#)

Описание

Продаётся земельный участок площадью 40га по адресу: Республика Мордовия, Лямбирский район, деревня Языково. Земля сельхозназначения. По деревне Языково асфальт, до построек около 1 км грунтовая дорога. Постройки:

1. Дом 2 этажа с подвалом. Дом требует текущего ремонта.
2. Склад общей площадью 600 м2, стены бетонные, крыша арки бетонные, размер 12м/п*50м/п. Пол склада отсыпан песком, щебнем и заасфальтирован. Крыша и ворота требуют ремонта.
3. От склада и до места подключения электроэнергии д. Языково установлены бетонные столбы.

Все документы для оформления сделки готовы.

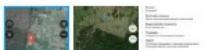
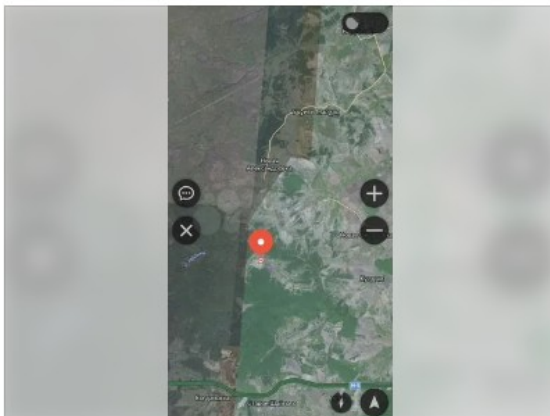
Торг уместен.

№ 1979908099 · 19 февраля в 06:36 · 4989 просмотров (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Участок 173 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку



2 500 000 Р

145 Р за сотку или предложите свою цену

8 919 831-24-45

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? | Торг уместен? | Когда можно посмотреть?

Дмитрий Владимирович
Частное лицо
На Авито с июня 2016
Завершено 30 объявлений
Документы проверены



8 объявлений пользователя | Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 17300 сот.

Расположение

Республика Мордовия, Саранск, пл. Тысячелетия
р-н Ленинский

Показать карту

Описание

Земля сельхозназначения

№ 3544907365 - 26 февраля в 19:07 - 404 просмотра (+1 сегодня)

Пожаловаться