




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.
09.01.2024г.

Выписка из отчета №0901240274

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Здание, расположенное на земельном участке: назначение здания: жилое здание, площадь здания: данные не предоставлены, кадастровый номер: данные не предоставлены, площадь участка: 440,0 кв.м., кадастровый номер участка: 74:30:0802001:198, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование участка: Для ведения гражданами садоводства и огородничества, адрес: Челябинская область, г Копейск, р п Октябрьский, садоводческое некоммерческое товарищество «Юбилейный», улица 1, земельный участок 56, доля в праве: 100

Дата оценки: 09.01.2024г.

Общая информация

Заказчик	♦ Королева Евгения Леонидовна
Правообладатель	♦ Кушнир Валентина Васильевна
Особенности проведения осмотра	♦ Не проводился. Фотографии 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



	<p>членстве №1538 от 20.12.2022 г.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Полис страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности №231900-035-000046,5 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 государственную агроинженерную академию, квалификация – инженер. • 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 11.11.2046,5 г. • Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 034548-1 сроком действия с 11.11.2022 по 11.11.2046,5 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	Значение параметра	Наименование параметра
	Здание, расположенное на земельном участке	
	Жилое здание	назначение здания
	Данные не предоставлены	площадь здания
	Данные не предоставлены	кадастровый номер здания
	440,0	площадь участка
	74:30:0802001:198	кадастровый номер участка
	Земли населенных пунктов	категория земель
	Для ведения гражданами садоводства и огородничества	разрешенное использование участка
	Челябинская область, г Копейск, р п Октябрьский, садоводческое некоммерческое товарищество «Юбилейный», улица 1, земельный участок 56	адрес



	Деревянные	материал стен здания
	100	доля в праве
	Согласно предоставленным фото здание находится в ветхо-аварийном состоянии, разрушено, рыночной стоимости в соответствии со ст.3 № 135-ФЗ не имеет, оказывает влияние на итоговую стоимость земельного участка	
		Примечание
Дата оценки	♦ 09.01.2024г.	
Результаты оценки, полученные при использовании:	♦ – доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 94 000 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	♦ 94 000 руб.(девятьюстами четыре тысячи)	

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

94 000 руб.(девятьюстами четыре тысячи)

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович



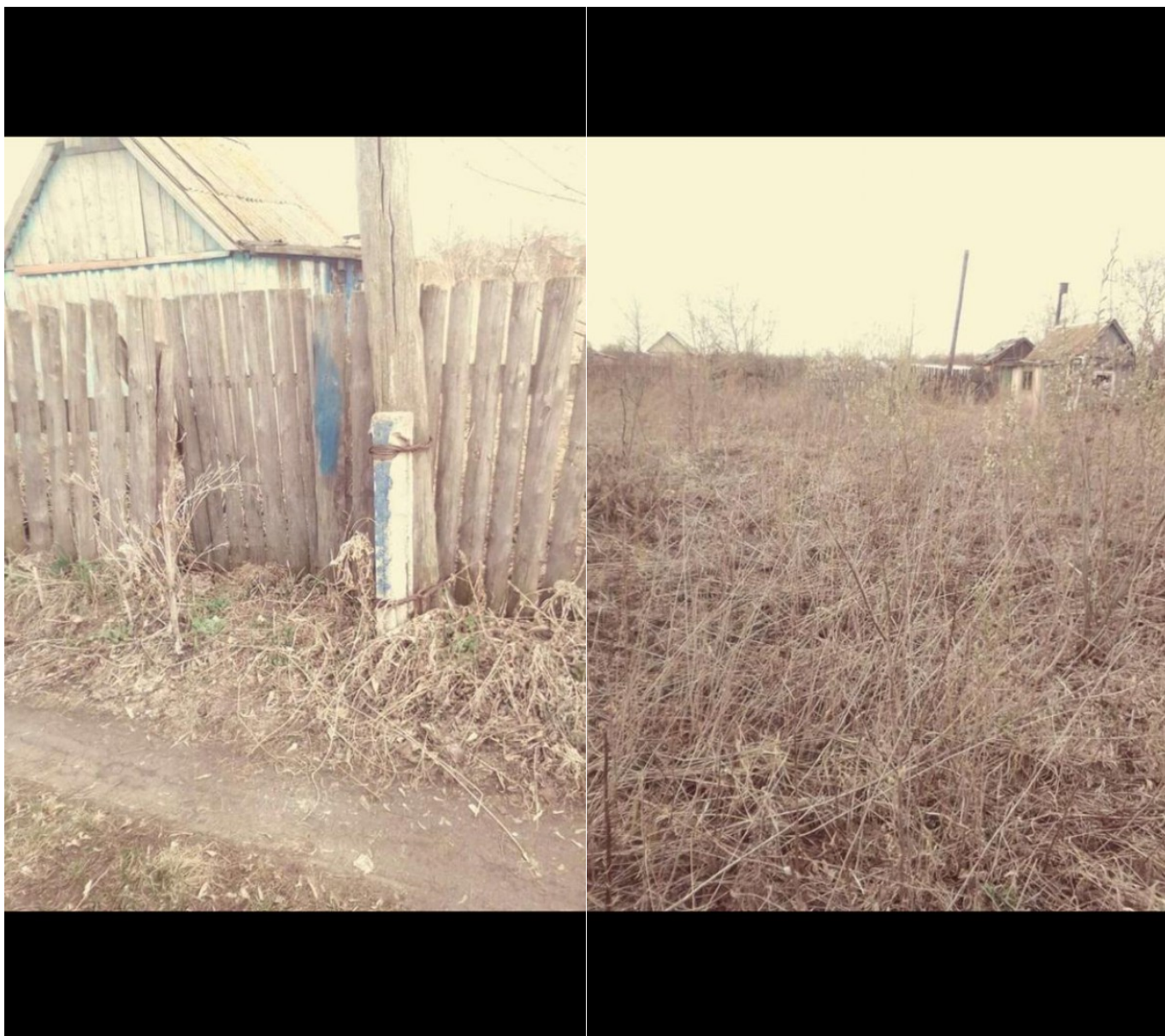


Приложение. Расчетная таблица.

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый участок	Объекты сравнения		
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации			https://www.avito.ru/kopeysk/zemelnye_uchastki/uchastok_17_sot._snt_dnp_1925475211	https://www.avito.ru/kopeysk/zemelnye_uchastki/uchastok_48_sot._snt_dnp_3589358786	https://www.avito.ru/kopeysk/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._snt_dnp_2976833625
Цена продажи	руб.		449 000	130 000	150 000
Размер участка	кв. м.	440,00	1 700	480	600
Стоимость за сотку			264	271	250
Торг			предусмотрен	предусмотрен	предусмотрен
Корректировка на торг, %	%		-9,9	-9,9	-9,9
Скорректированная цена	руб./м ²		238,0	244,0	225,3
Условия рынка (время предложения)		Январь 2024г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		238,0	244,0	225,3
Вид права		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		238,0	244,0	225,3
Местоположение		Челябинская область, г Копейск, р п Октябрьский, садоводческое некоммерческое товарищество "Юбилейный", улица 1, земельный участок 56	Челябинская обл., Копейск, садоводческое некоммерческое товарищество Птицевод-1	Челябинская обл., Копейский г.о., Копейск, СНТ Птицевод-1, 5-я ул., 410	Челябинская обл., Копейский г.о., Копейск, посёлок Октябрьский
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		238,0	244,0	225,3
Площадь участка	кв. м.	440,00	1 700	480	600
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./м ²		238,0	244,0	225,3



Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый участок	Объекты сравнения		
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Назначение участка		Земли населенных пунктов. Для ведения гражданами садоводства и огородничества	Земли населенных пунктов. Для ведения гражданами садоводства и огородничества	Земли населенных пунктов. Для ведения гражданами садоводства и огородничества	Земли населенных пунктов. Для ведения гражданами садоводства и огородничества
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	руб./м ²		238,0	244,0	225,3
Выводы:					
Стоимость объекта	руб./м ²	235,7			
Стоимость объекта	руб.	104 000,0			
Корректировка на снос ветхих строений/сооружений	руб.	0,90			
Стоимость объекта с учетом корректировки на снос ветхих строений/сооружений	руб.	94 000,0			





**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 АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «СТРАХОВАТЕЛЬСКАЯ КОМПАНИЯ «ЭНЕРГОГАРАНТ» ЧЕЛЯБИНСК 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/kopeysk/zemelnye_uchastki/uchastok_17_sot_snt_dnp_1925475211

Участок 17 сот. (СНТ, ДНП)
[♥ Добавить в избранное](#)
[☰ Сравнить](#)
[📌 Добавить заметку](#)
**449 000 ₽**26 412 ₽ за сотку
или предложите свою цену

8 919 310-66-93

Написать сообщение
 Отвечает около часа
Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

werti

Частное лицо
На Авито с декабря 2017

Документы проверены

Эковклад: -301 тонн CO₂

8 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 17 сот.

Расположение

Челябинская обл., Копейск, садоводческое некоммерческое товарищество Птицевод-1

[Показать карту](#) ▾

avito.ru/kopeysk/zemelnye_uchastki/uchastok_17_sot_snt_dnp_1925475211

Расположение

Челябинская обл., Копейск, садоводческое некоммерческое товарищество Птицевод-1

[Показать карту](#) ▾**449 000 ₽**26 412 ₽ за сотку
или предложите свою цену

8 919 310-66-93

Написать сообщение
 Отвечает около часа
Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

Описание

Продам участок р п Октябрьский, рядом мик район Премьера, от Челябинска 15 км. На центральной улице, в пяти минутах магазины, аптеки, школы, садики и все что нужно для комфортного проживания, есть зеленка. Хорошо подойдёт под строительство дома, Газ рядом, Свет тоже по участку, Соседи рядом живут круглый год, Подъезд чистят всегда, так как центральная улица! 17 соток земли. Торг- обмен

№ 1925475211 · 24 декабря 2023 · 1882 просмотра (+2 сегодня)

[Пожаловаться](#)

avito.ru/kopeysk/zemelnye_uchastki/uchastok_48_sot_snt_dnp_3589358786

Участок 4,8 сот. (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

130 000 ₽27 083 ₽ за сотку
или предложите свою ценуБез звонков
Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте! →

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

A.S.774

Частное лицо

На Авито с июня 2016



Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 4,8 сот.

Расположение

Челябинская обл., Копейский г.о., Копейск, СНТ Птицевод-1, 5-я ул., 410

Показать карту

avito.ru/kopeysk/zemelnye_uchastki/uchastok_48_sot_snt_dnp_3589358786

Расположение

Челябинская обл., Копейский г.о., Копейск, СНТ Птицевод-1, 5-я ул., 410

Показать карту

130 000 ₽27 083 ₽ за сотку
или предложите свою цену**Описание**

Продам сад в СНТ Птицевод-1, есть строение (на фото) бак для воды, все посадки (плодово-ягодные), возможно подключение света (столб рядом с садом)

Без звонков
Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение

№ 3589358786 - 7 января в 22:12 - 254 просмотра (+1 сегодня)

Пожаловаться

Спросите у продавца

avito.ru/kopeysk/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._snt_dnp_2976833625

Участок 6 сот. (СНТ, ДНП)

[Добавить в избранное](#) [Сравнить](#) [Добавить заметку](#)**150 000 ₽**25 000 ₽ за сотку
или предложите свою цену

8 901 946-56-86

[Написать сообщение](#)
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

[Ещё продаёте?](#)[Торг уместен?](#)[Когда можно посмотреть?](#)

Татьяна

Частное лицо
На Авито с апреля 2017

Т

3 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Об участке

Площадь: 6 сот.

Расположение

Челябинская обл., Копейский г.о., Копейск, посёлок
Октябрьский[Показать карту](#)

avito.ru/kopeysk/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._snt_dnp_2976833625

Расположение

Челябинская обл., Копейский г.о., Копейск, посёлок
Октябрьский[Показать карту](#)**150 000 ₽**25 000 ₽ за сотку
или предложите свою цену

8 901 946-56-86

[Написать сообщение](#)
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

[Ещё продаёте?](#)[Торг уместен?](#)

№ 2976833625 · 24 декабря 2023 · 2478 просмотров (+23 сегодня)

[Пожаловаться](#)