



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.  
13.12.2023 г.

## Выписка из отчета №1312231211

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок, кадастровый номер: 74:30:0702001:763,  
общая площадь: 600,0 кв.м, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное  
использование: Для ведения гражданами садоводства и огородничества, адрес:  
Челябинская область, г Копейск, рп Старокамышинск, садовое товарищество «Шахтер», уч-к  
15с, доля: 100

Дата оценки: 13.12.2023г.

### Общая информация

|                                |  |
|--------------------------------|--|
| Заказчик                       | ♦ Королева Евгения Леонидовна  |
| Правообладатель                | ♦ Ромадова Валентина Геннадьевна   |
| Особенности проведения осмотра | ♦ Не проводился. Фотографии предоставлены заказчиком   |
| Исполнитель                    | ♦ ООО «Центр Судебной Экспертизы» <ul style="list-style-type: none"><li>• ОГРН 1117447014354, ИНН 7447197991</li><li>• Адрес регистрации: 454048, г. Челябинск, ул. Яблочкина, д. 3, пом. 1, каб. 2</li><li>• Адрес для корреспонденции: 454014, г. Челябинск, ул. Ворошилова, д. 35, оф. 3-1</li><li>• 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.</li><li>• 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).</li><li>• ООО «Центр Судебной Экспертизы» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.</li><li>• Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящей выписке из отчета об оценке.</li></ul> |
| Оценщик                        | ♦ Шуховцев Кирилл Вячеславович <ul style="list-style-type: none"><li>• 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.</li><li>• Полис страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности №231900-035-000025 сроком действия с 01.12.2023 по 30.11.2024 г., ПАО "САК "ЭНЕРГОГАРАНТ" на сумму</li></ul>   |



|  |  |
|--|--|
|  | <p>5 000 000 рублей.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Высшее техническое образование, окончил Челябинскую государственную агроинженерную академию, квалификация – инженер.</li> <li>• Высшее юридическое, окончил Южно-Уральский государственный университет, квалификация – бакалавр.</li> <li>• Диплом о профессиональной переподготовке 74352500/600,0 168174 от 30.04.2020 г., выдан ФГБОУ ВО "Челябинский государственный университет" 08.10.2020 г.</li> <li>• Стаж работы в оценочной деятельности 7 лет.</li> <li>• Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» № 034549-2 сроком действия с 11.11.2022 по 11.11.2025 г.</li> <li>• Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 034548-1 сроком действия с 11.11.2022 по 11.11.2025 г.</li> <li>• Диплом о профессиональной переподготовке по направлению «Судебная оценочная экспертиза», выдан ЧОУ ДПО "Открытая академия профессионального образования", 2023 год, эксперт-оценщик.</li> <li>• Сертификат соответствия судебного эксперта » НИИ СЭИС № РОСС RU.32147.04БРЕ0.01.21969 по направлению «Судебная оценочная экспертиза».</li> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> <li>• Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящей выписке из отчета об оценке.</li> </ul> |
|--|--|

### Основные факты и выводы

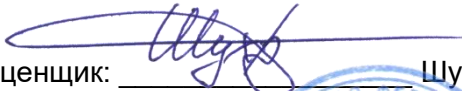
| <b>Объект оценки</b> | ◆ [                                 | <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%;">Наименование параметра</th> <th style="width: 50%;">Значение параметра</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;"><b>Земельный участок</b></td> </tr> <tr> <td>общая площадь, кв.м</td> <td style="text-align: center;">600,0</td> </tr> <tr> <td>категория земель</td> <td style="text-align: center;">Земли населенных пунктов</td> </tr> <tr> <td>разрешенное использование</td> <td style="text-align: center;">Для ведения гражданами садоводства и огородничества</td> </tr> <tr> <td>адрес</td> <td style="text-align: center;">Челябинская область, г Копейск, рп Старокамышинск, садовое товарищество «Шахтер», уч-к 15с</td> </tr> <tr> <td>кадастровый номер</td> <td style="text-align: center;">74:30:0702001:763</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;">100</td> </tr> </tbody> </table> | Наименование параметра | Значение параметра | <b>Земельный участок</b> |  | общая площадь, кв.м | 600,0 | категория земель | Земли населенных пунктов | разрешенное использование | Для ведения гражданами садоводства и огородничества | адрес | Челябинская область, г Копейск, рп Старокамышинск, садовое товарищество «Шахтер», уч-к 15с | кадастровый номер | 74:30:0702001:763 | дополнительные улучшения | Отсутствуют | коммуникации, подведенные к участку | Отсутствуют | Доля в праве | 100 |
|----------------------|-------------------------------------|---|------------------------|--------------------|--------------------------|--|---------------------|-------|------------------|--------------------------|---------------------------|---|-------|--|-------------------|-------------------|--------------------------|-------------|-------------------------------------|-------------|--------------|-----|
|                      | Наименование параметра              | Значение параметра  |                        |                    |                          |  |                     |       |                  |                          |                           |   |       |  |                   |                   |                          |             |                                     |             |              |     |
|                      | <b>Земельный участок</b>            |   |                        |                    |                          |  |                     |       |                  |                          |                           |   |       |  |                   |                   |                          |             |                                     |             |              |     |
|                      | общая площадь, кв.м                 | 600,0   |                        |                    |                          |  |                     |       |                  |                          |                           |   |       |  |                   |                   |                          |             |                                     |             |              |     |
|                      | категория земель                    | Земли населенных пунктов  |                        |                    |                          |  |                     |       |                  |                          |                           |   |       |  |                   |                   |                          |             |                                     |             |              |     |
|                      | разрешенное использование           | Для ведения гражданами садоводства и огородничества   |                        |                    |                          |  |                     |       |                  |                          |                           |   |       |  |                   |                   |                          |             |                                     |             |              |     |
|                      | адрес                               | Челябинская область, г Копейск, рп Старокамышинск, садовое товарищество «Шахтер», уч-к 15с  |                        |                    |                          |  |                     |       |                  |                          |                           |   |       |  |                   |                   |                          |             |                                     |             |              |     |
|                      | кадастровый номер                   | 74:30:0702001:763   |                        |                    |                          |  |                     |       |                  |                          |                           |   |       |  |                   |                   |                          |             |                                     |             |              |     |
|                      | дополнительные улучшения            | Отсутствуют   |                        |                    |                          |  |                     |       |                  |                          |                           |   |       |  |                   |                   |                          |             |                                     |             |              |     |
|                      | коммуникации, подведенные к участку | Отсутствуют   |                        |                    |                          |  |                     |       |                  |                          |                           |   |       |  |                   |                   |                          |             |                                     |             |              |     |
| Доля в праве         | 100                                 |   |                        |                    |                          |  |                     |       |                  |                          |                           |   |       |  |                   |                   |                          |             |                                     |             |              |     |
| <b>Дата оценки</b>   | ◆ 13.12.2023г.                      |   |                        |                    |                          |  |                     |       |                  |                          |                           |   |       |  |                   |                   |                          |             |                                     |             |              |     |



|  |  |
|--|--|
| Результаты оценки, полученные при использовании:                   | ♦ – доходного подхода: не применялся<br>– сравнительного подхода: 79 000 руб.<br>– 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 | ♦ <b>79 000 руб. (семьдесят девять тысяч)</b>  |

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

**79 000 руб. (семьдесят девять тысяч)**

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





## Приложение. Расчетная таблица.

| Элемент сравнения                        | Ед. изм.            | Оцениваемый участок   | Объекты сравнения   |   |   |
|--|---------------------|---|---|---|---|
|  |                     |   | Аналог 1  | Аналог 2  | Аналог 3  |
| Источник информации                      |                     |   | <a href="https://www.avito.ru/kopeysk/zemelnye_uchastki/uchastok_1_2_sot._snt_dnp_1799592459">https://www.avito.ru/kopeysk/zemelnye_uchastki/uchastok_1_2_sot._snt_dnp_1799592459</a> | <a href="https://www.avito.ru/kopeysk/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot._snt_dnp_1033055253">https://www.avito.ru/kopeysk/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot._snt_dnp_1033055253</a> | <a href="https://www.avito.ru/kopeysk/zemelnye_uchastki/uchastok_115_sot._snt_dnp_2891568106">https://www.avito.ru/kopeysk/zemelnye_uchastki/uchastok_115_sot._snt_dnp_2891568106</a> |
| Цена продажи                             | руб.                |   | 150 000   | 200 000   | 150 000   |
| Размер участка                           | кв. м.              | 600,00  | 1 200   | 1 100   | 1 150   |
| Стоимость за сотку                       |                     |   | 125   | 182   | 130   |
| Торг                                     |                     |   | предусмотрен  | предусмотрен  | предусмотрен  |
| Корректировка на торг, %                 | %                   |   | -10,0   | -10,0   | -10,0   |
| Скорректированная цена                   | руб./м <sup>2</sup> |   | 112,5   | 163,6   | 117,4   |
| <b>Условия рынка (время предложения)</b> |                     | Декабрь 2023  | Актуально на дату оценки  | Актуально на дату оценки  | Актуально на дату оценки  |
| Корректировка                            | %                   |   | 0   | 0   | 0   |
| Скорректированная цена                   | руб./м <sup>2</sup> |   | 112,5   | 163,6   | 117,4   |
| <b>Вид права</b>                         |                     | Собственность   | Собственность   | Собственность   | Собственность   |
| Корректировка                            | %                   |   | 0   | 0   | 0   |
| Скорректированная цена                   | руб./м <sup>2</sup> |   | 112,5   | 163,6   | 117,4   |
| <b>Местоположение</b>                    |                     | Челябинская область, г Копейск, рп Старокамшинск, садовое товарищество "Шахтер", уч-к 15с | Челябинская область, Копейский г.о., Копейск, СНТ Шахтёр  | Челябинская область, Копейский г.о., Копейск, СНТ Шахтёр  | Челябинская область, Копейский г.о., Копейск, СНТ Шахтёр  |
| Корректировка                            | %                   |   | 0   | 0   | 0   |
| Скорректированная цена                   | руб./м <sup>2</sup> |   | 112,5   | 163,6   | 117,4   |
| <b>Площадь участка</b>                   | кв. м.              | 600,00  | 1 200   | 1 100   | 1 150   |
| Корректировка                            | %                   |   | 0,00  | 0,00  | 0,00  |



| Элемент сравнения                 | Ед. изм.            | Оцениваемый участок   | Объекты сравнения   |   |   |
|-----------------------------------|---------------------|---|---|---|---|
|                                   |                     |   | Аналог 1  | Аналог 2  | Аналог 3  |
| Скорректированная цена            | руб./м <sup>2</sup> |   | 112,5   | 163,6   | 117,4   |
| <b>Назначение участка</b>         |                     | 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 <sup>2</sup> |   | 112,5   | 163,6   | 117,4   |
| <b>Выводы:</b>                    |                     |   |   |   |   |
| Стоимость объекта                 | руб./м <sup>2</sup> | <b>131,2</b>  |   |   |   |
| Стоимость объекта                 | руб.                | <b>79 000</b>   |   |   |   |