



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.  
24.11.2023 г.

## Выписка из отчета №2411233321

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок, кадастровый номер: 45:22:030108:1952,  
общая площадь: 4665,0 кв.м, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное  
использование: Для размещения промышленных объектов, адрес: Курганская область, р-н  
Шумихинский, г Шумиха, ул Вишневка, д 2, доля: 100

Дата оценки: 24.11.2023г.

### Общая информация

Заказчик	♦ Сергиенко Светлана Данисовна
Правообладатель	♦ Вишникин Денис Васильевич
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>• Высшее техническое образование, окончил Челябинскую государственную агроинженерную академию, квалификация – инженер.</li><li>• Высшее юридическое, окончил Южно-Уральский государственный</li></ul>



	<p>университет, квалификация – бакалавр.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Диплом о профессиональной переподготовке 743 208,9 б/га168174 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>	<p>◆ [</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <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;">4665,0</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 размещения промышленных объектов</td> </tr> <tr> <td>адрес</td> <td style="text-align: center;">Курганская область, р-н Шумихинский, г Шумиха, ул Вишневка, д 2</td> </tr> <tr> <td>кадастровый номер</td> <td style="text-align: center;">45:22:030108:1952</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	4665,0	категория земель	Земли населенных пунктов	разрешенное использование	Для размещения промышленных объектов	адрес	Курганская область, р-н Шумихинский, г Шумиха, ул Вишневка, д 2	кадастровый номер	45:22:030108:1952	дополнительные улучшения	Отсутствуют	коммуникации, подведенные к участку	Отсутствуют	Доля в праве	100
Наименование параметра	Значение параметра																				
<b>Земельный участок</b>																					
общая площадь, кв.м	4665,0																				
категория земель	Земли населенных пунктов																				
разрешенное использование	Для размещения промышленных объектов																				
адрес	Курганская область, р-н Шумихинский, г Шумиха, ул Вишневка, д 2																				
кадастровый номер	45:22:030108:1952																				
дополнительные улучшения	Отсутствуют																				
коммуникации, подведенные к участку	Отсутствуют																				
Доля в праве	100																				
<b>Дата оценки</b>	◆ 24.11.2023г.																				
<b>Результаты оценки, полученные при использовании:</b>	<p>◆ – доходного подхода: не применялся</p> <p>– сравнительного подхода: 2 148 000 руб.</p> <p>– затратного подхода: не применялся</p>																				
<b>Согласование результатов</b>	◆ Не требуется в связи с использованием только одного подхода к оценке																				



Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки	♦ 2 148 000 руб. (два миллиона сто сорок восемь тысяч)
--------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------

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

**2 148 000 руб. (два миллиона сто сорок восемь 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/kurgan/zemelye_uchastki/uchastok_5854_ga_promnaznacheniya_2504779382">https://www.avito.ru/kurgan/zemelye_uchastki/uchastok_5854_ga_promnaznacheniya_2504779382</a>	<a href="https://www.avito.ru/kurgan/zemelnye_uchastki/uchastok_27_sot_promnaznacheniya_2135251898">https://www.avito.ru/kurgan/zemelnye_uchastki/uchastok_27_sot_promnaznacheniya_2135251898</a>	<a href="https://www.avito.ru/dalmatovo/zemelnye_uchastki/uchastok_40_sot_promnaznacheniya_2972401059">https://www.avito.ru/dalmatovo/zemelnye_uchastki/uchastok_40_sot_promnaznacheniya_2972401059</a>
Цена продажи	руб.		2 500 000	1 300 000	2 500 000
Размер участка	кв. м.	4 665	5 864	2 700	4 000
Стоимость за сотку			426,3	481,5	625,0
Торг			предусмотрен	предусмотрен	предусмотрен
Корректировка на торг, %	%		-9,9	-9,9	-9,9
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		384,1	433,8	563,1
<b>Условия рынка (время предложения)</b>		Ноябрь 2023г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		384,1	433,8	563,1
<b>Вид права</b>		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		384,1	433,8	563,1
<b>Местоположение</b>		Курганская область, р-н Шумихинский, г Шумиха, ул Вишневка, д 2	Курганская область, Кетовский муниципальный округ, с. Большое Чаусово	Курганская область, Кетовский муниципальный округ, садовое некоммерческое товарищество Зелёный Мыс	Курганская область, Далматовский муниципальный округ, Далматово
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		384,1	433,8	563,1
<b>Площадь участка</b>	кв. м.	4 665	5 864	2 700	4 000
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		384,1	433,8	563,1
<b>Назначение участка</b>		Земли населенных пунктов. Для размещения промышленных объектов	Земли населенных пунктов. Для размещения промышленных объектов	Земли населенных пунктов. Для размещения промышленных объектов	Земли населенных пунктов. Для размещения промышленных объектов



Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый участок	Объекты сравнения		
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		384,1	433,8	563,1
<b>Физические характеристики</b>		Рельеф поверхности ровный	Рельеф поверхности ровный	Рельеф поверхности ровный	Рельеф поверхности ровный
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	руб./м <sup>2</sup>		384,1	433,8	563,1
<b>Выводы:</b>					
Стоимость объекта	руб./м <sup>2</sup>	<b>460,35</b>			
Стоимость объекта	руб.	<b>2 148 000</b>			





**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.

<b>СТРАХОВЩИК:</b>	<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>
 _____ /А.Р. Мамедова/ М.П.	 _____ /К.В. Шуховцев/ М.П.

Дата выдачи полиса: «12» сентября 2023 г.



Диплом оценщика

**ПОЛИС N 221900-035-000022**  
**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: 740-038

Диплом о профессиональной переподготовке № 743100168174  
Дата выдачи: 30.04.2020 г.  
Выдан (ком): 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, заключающему 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 приговором страховщиком факт причинения ущерба заказчику или третьим лицам действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.

Выгодоприобретатели: заказчик по договору на проведение оценки и/или третья лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении 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: 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 221900-035-000022 от 25.11.2022 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

Настоящий Полис действует с «01» декабря 2022г. по «30» ноября 2023г.  
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 221900-035-000022 от 25.11.2022 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
М.П.	М.П.

Дата выдачи полиса: 25.11.2022 г.

Полис страхования ответственности оценщика



Свидетельство СРО оценщика



Квалификационный аттестат. Оценка недвижимости



Диплом эксперта-оценщика



Сертификат соответствия судебного эксперта



## Участок 58,54 га (промназначения)

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

### 2 500 000 ₽

427 ₽ за сотку  
или [предложите свою цену](#)

8 912 571-05-70

[Написать сообщение](#)

Отвечает около 30 минут

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

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

Мария Тавберидзе

Риелтор

На Авито с мая 2019

Завершено 84 объявления



9 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

### Об участке

Площадь: 5854 сот.

Расстояние до центра города: 8 км

### Расположение

Курганская область, Кетовский муниципальный округ, с.  
Большое Чаусово[Показать карту](#)

### Расположение

Курганская область, Кетовский муниципальный округ, с.  
Большое Чаусово[Показать карту](#)

### 2 500 000 ₽

427 ₽ за сотку  
или [предложите свою цену](#)

### Описание

Продаётся земля ул 1км трассы Курган-Тюмень Уч 2.. Расположение на первой линии, протяжённостью 5864 кв м.

Подведено электричество, выделены границы, земля по всему периметру отсыпана высоким слоем, ограждение, есть разрешение на бесплатное подведение газа.

Назначение земли - для строительства и эксплуатации пункта автодорожного сервиса ( кафе, шиномонтажная станция, гостиница, автостоянка, гаражи, автомойка, сауна, СТО, магазин и другое. Развязка направлений на Тюмень, Омск Челябинск, Екатеринбург., самая преимущественная геолокация ( видимость беспроигрышная). Транссибирская магистраль (Транссиб), Великий Сибирский Путь (историческое название) – дорога между Челябинском и Владивостоком, соединяющая европейскую часть России с крупнейшими восточносибирскими и дальневосточными.

8 912 571-05-70

[Написать сообщение](#)

Отвечает около 30 минут

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

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

Мария Тавберидзе

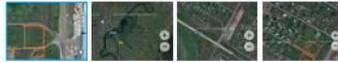
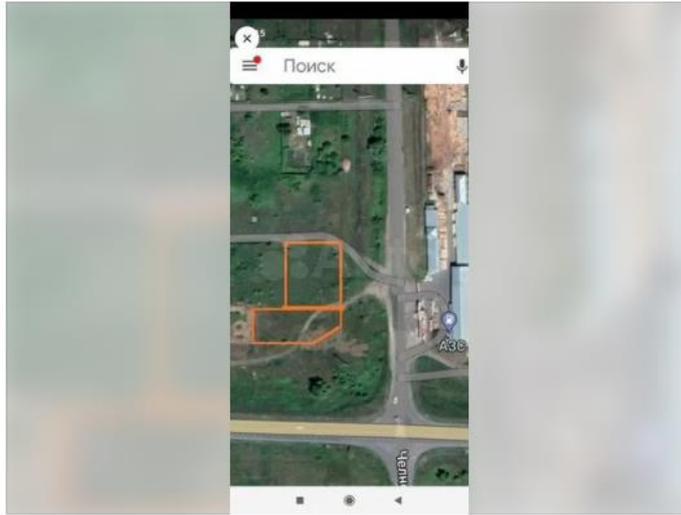
Риелтор



№ 2504779382 · 28 октября в 12:51 · 1825 просмотров (+4 сегодня)

[Пожаловаться](#)

avito.ru/kurgan/zemelnye\_uchastki/uchastok\_27\_sot.\_promnaznacheniya\_2135251898

**Участок 27 сот. (промназначения)**
[Добавить в избранное](#)
[Сравнить](#)
[Добавить заметку](#)
**1 300 000 ₽**48 148 ₽ за сотку  
или [предложите свою цену](#)

8 909 171-60-40

[Написать сообщение](#)**Спросите у продавца**Здравствуйте! [➤](#)[Ещё продаёте?](#)[Торг уместен?](#)[Когда можно посмотреть?](#)
 дмитрий  
 Агентство  
 На Авито с мая 2016
[5 объявлений пользователя](#)[Подписаться на продавца](#)**Об участке**

Площадь: 27 сот.

Расстояние до центра города: 9 км

**Расположение**

Курганская область, Кетовский муниципальный округ, садовое некоммерческое товарищество Зелёный Мыс

[Показать карту](#)

avito.ru/kurgan/zemelnye\_uchastki/uchastok\_27\_sot.\_promnaznacheniya\_2135251898

**Расположение**

Курганская область, Кетовский муниципальный округ, садовое некоммерческое товарищество Зелёный Мыс

[Показать карту](#)**1 300 000 ₽**48 148 ₽ за сотку  
или [предложите свою цену](#)

8 909 171-60-40

[Написать сообщение](#)**Спросите у продавца****Описание**

Перекресток федеральной трассы в черте города . Перекресток на Падеринское. Категория земли сх . Напротив . Магазина Мастерок. Запретов, арестов нет. Участок /1 состоит из двух участков 16и11 соток собственник 10 лет. Быстрый выход на сделку. Участок/ 2. 32 сот 1900000 .

№ 2135251898 · 6 ноября в 18:37 · 1178 просмотров (+0 скролла)

[Пожаловаться](#)

avito.ru/dalmatovo/zemelnye\_uchastki/uchastok\_40\_sot\_promnaznacheniya\_2972401059

**Участок 40 сот. (промназначения)**
[♥ Добавить в избранное](#)
[☰ Сравнить](#)
[📌 Добавить заметку](#)
**Об участке**

Площадь: 40 сот.

**Расположение**Курганская область, Далматовский муниципальный округ,  
Далматово[Показать карту](#)

avito.ru/dalmatovo/zemelnye\_uchastki/uchastok\_40\_sot\_promnaznacheniya\_2972401059

**Расположение**Курганская область, Далматовский муниципальный округ,  
Далматово[Показать карту](#)**Описание**

Земельный участок рукманиса 14 загот контора, здание 151 кв метров, газ, КПП до 670 квт, сдаю с последующим выкупом

№ 2972401059 - 17 ноября в 19:57 - 724 просмотра (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)**2 500 000 ₹**62 500 ₹ за сотку  
или [предложите свою цену](#)

8 912 970-73-91

**Написать сообщение**  
Отвечает за несколько часов**Спросите у продавца**Здравствуйте! [➤](#)**Ещё продаёте?****Торг уместен?****Когда можно посмотреть?**

Андреи

Частное лицо  
На Авито с января 2020

10 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)**2 500 000 ₹**62 500 ₹ за сотку  
или [предложите свою цену](#)

8 912 970-73-91

**Написать сообщение**  
Отвечает за несколько часов