



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.
26.08.2023г.

Выписка из отчета №2608232231

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Здание, расположенное на земельном участке: назначение здания: жилое, площадь здания: 42,5 кв.м, кадастровый номер здания: 72:19:0103001:129,
Земельный участок: адрес: обл. Тюменская, р-н Упоровский, пос. Механизаторов, ул. Шоссейная, дом 15, общая площадь: 2100 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства, кадастровый номер: 72:19:0103001:5, доля в праве: Общая совместная собственность..

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	Сергиенко Светлана Данисовна
Правообладатель	Коротков Алексей Александрович

Основные параметры объекта оценки

Наименование параметра	Значение параметра
Земельный участок	
адрес	обл. Тюменская, р-н Упоровский, пос. Механизаторов, ул. Шоссейная, дом 15
общая площадь	2100 кв.м
категория земель	земли населенных пунктов
разрешенное использование	Для ведения личного подсобного хозяйства
кадастровый номер	72:19:0103001:5
доля в праве	Общая совместная собственность
дополнительные улучшения	Ветхое строение под снос
Здание	
назначение здания	жилое
площадь здания	42,5 кв.м
кадастровый номер здания	72:19:0103001:129
адрес	Тюменская область, р-н Упоровский, п. Механизаторов, ул. Шоссейная, д. 15
материал стен здания	деревянные
Дополнительное улучшение	Ветхое строение непригодное для проживания и подлежит сносу

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.: 166 929,00 руб.
- затратным подходом, руб.: 0,00

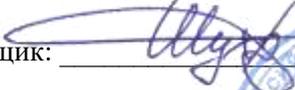
Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость, руб./кв.м: 79,49 руб.

Рыночная стоимость объекта оценки, руб.: **166 929,00 руб.**

Результатом оценки является величина рыночной стоимости объекта оценки, определенная по состоянию на 26.08.2023г. в размере:

166 929,00 руб. (сто шестьдесят шесть тысяч девятьсот двадцать девять рублей ноль копеек).

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович



Земельный участок				
Описание объекта оценки	Земельный участок: адрес: обл. Тюменская, р-н Упоровский, пос. Механизаторов, ул. Шоссейная, дом 15, общая площадь: 2100 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства, кадастровый номер: 72:19:0103001:5, доля в праве: Общая совместная собственность.			
Параметры и корректировки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Информация о предложениях объектов-аналогов				
Дата предложения	Дата оценки: 26.08.2023 г.	01.08.2023 г.	12.08.2023 г.	21.08.2023 г.
Ссылка на объявление:		https://www.avito.ru/uporovo/zemelnye_uchastki/uchastok_16sot_izhs_224559606	https://www.avito.ru/uporovo/zemelnye_uchastki/uchastok_22sot_izhs_2194405394	https://www.avito.ru/uporovo/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot_izhs_331146178
Телефон продавца:		89829012122	89123815141	89829613914
Цена предложения, руб.:		140 000,00	225 000,00	100 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
Параметр: адрес	обл. Тюменская, р-н Упоровский, пос. Механизаторов, ул. Шоссейная, дом 15	Тюменская область, Упоровский р-н, с. Пятково	Тюменская область, Упоровский р-н, с. Емуртла, Молодёжная ул.	Тюменская область, Упоровский р-н, с. Упорово, Речная ул., 5
Параметр: общая площадь, кв.м	2100	1600	2200	800
Параметр: категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Параметр: разрешенное использование	Для ведения личного подсобного хозяйства	ижс	ижс	ижс
Параметр: доля в праве	Общая совместная собственность	100	100	100
Корректировки				
Корректировка на уторговывание, %:		9,00	9,00	9,00
Цена после уторговывания, руб.:		127 400,00	204 750,00	91 000,00
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	2100	1600	2200	800
Цена за удельную единицу, руб.:		79,63	93,07	113,75
Параметры, корректируемые по каждому объекту-аналогу в %				
корректировка на общую площадь		0,00	0,00	-17,00
Параметр:	Ветхое строение под	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют

дополнительные улучшения	снос			
Корректировка на наличие улучшений		-10,00	-10,00	-10,00
Итоговая корректировка в % на каждый аналог:		-10,00	-10,00	-27,00
Цена за удельную единицу после процентной корректировки, руб:		71,67	83,76	83,04
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:				79,49
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:				166 929,00
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:				79,49



Фото №1. Общий вид

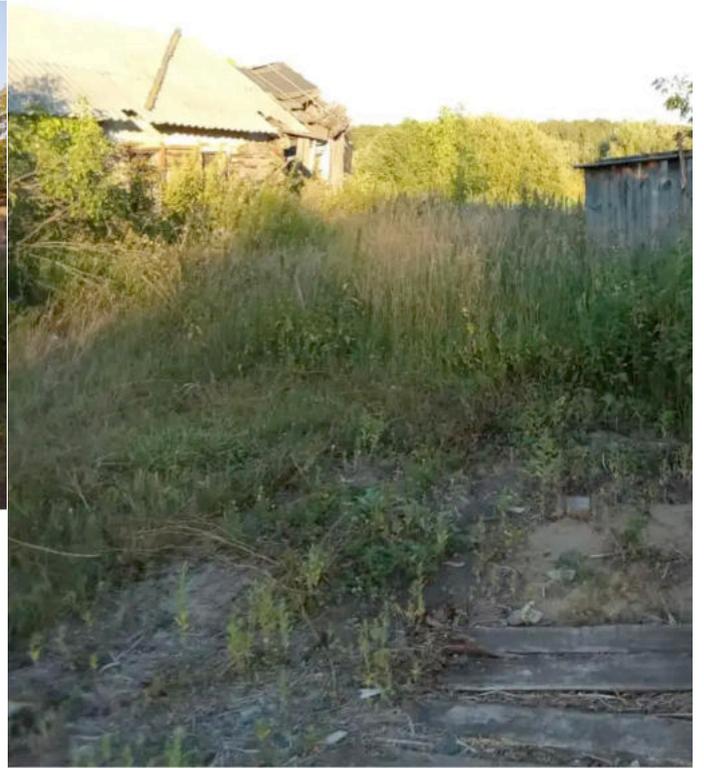


Фото №2. Общий вид



Фото №3. Общий вид



Фото №4. Общий вид



Свидетельство о государственной регистрации права



Свидетельство о государственной регистрации права

**ДОГОВОР
КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

Село Упорово Томенской области
Двадцатого октября две тысячи четвертого года

Мы, гр. **Короткова Тамара Георгиевна** – 28.10.1951 г.р., паспорт серии 71 02 номер 639922, код подразделения 722-023, выдан 19.07.2002 г. ОВД Упоровского района Томенской области, проживающая по адресу: Томенская область, Упоровский район, поселок Механизаторов, ул.60 лет СССР, д.9 кв.13, и **Балаидина Зоя Егоровна** – 08.05.1939 г.р., паспорт серии 71 00 номер 246323, код подразделения 722-023, выдан 21.05.2001 г. Упоровским РОВД Томенской области, проживающая: Томенская область, Упоровский район, поселок Механизаторов, ул. 60 лет СССР, д.9 кв.13, именуемые в дальнейшем «Продавцы», с одной стороны,

и гр. **Коротков Алексей Александрович** - 15.04.1974г.р., паспорт серии 71 04 номер 136351 код подразделения 722-023, выдан 05.01.2004г. ОВД Упоровского района Томенской области, проживающий по адресу: Томенская область, Упоровский район, поселок Механизаторов, ул. 60 лет СССР, д.9 кв.13, и **Короткова Ольга Анатольевна** - 03.04.1978 г.р., паспорт серии 71 04 номер 104005, код подразделения 722-023, выдан 21.11.2003 г. ОВД Упоровского района Томенской области, проживающая: Томенская область, Упоровский район, поселок Механизаторов, ул. 60 лет СССР, д.9 кв.13, именуемые в дальнейшем «Покупатели», с другой стороны, находясь в здравом уме, ясной памяти, действуя добровольно, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. «Продавцы» продали, а «Покупатели» купили земельный участок с кадастровым номером 72:19-01 03 001-0005, общей площадью 21000(две тысячи сто) квадратных метров, расположенный на землях поселений, предназначен для ведения личного подсобного хозяйства, расположенный по адресу: Томенская область, Упоровский район, поселок Механизаторов, улица Шоссейная дом номер пятнадцать.
2. Указанный земельный участок принадлежит «Продавцам» на праве общей долевой собственности: Балаидиной Зое Егоровне в 1/2 доли на основании: свидетельства о праве на наследство по закону от 03.02.2004 г. выданного нотариусом Упоровской госнотариоты Томенской области Шилиной С.К., зарегистрированного в реестре за № 140., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 03.08.2004 года сделана запись регистрации № 72-01/03-13/2004-291 (свидетельство о государственной регистрации № НЕ 0664020), Коротковой Тамаре Георгиевне в 1/2 доли на основании: свидетельства о праве на наследство по завещанию от 03.02.2004 г. выданного нотариусом Упоровской госнотариоты Томенской области Шилиной С.К., зарегистрированного в реестре за № 143., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 03.08.2004 года сделана запись регистрации № 72-01/03-13/2004-292 (свидетельство о государственной регистрации № НЕ 0666021).
3. Стороны оценивают указанный земельный участок по обоюдному согласию в сумме 1000 (одна тысяча) рублей. Расчет между сторонами произведен полностью до подписания настоящего договора.
4. «Продавцы» гарантирует, что до заключения настоящего договора указанных земельный участок никому не прован, не заложен, в споре и под запретом (арестом) не состоит, правами третьих лиц не обременен.
5. Расходы по заключению и государственной регистрации договора, а также регистрации права собственности оплачивают «Покупатели».

Договор купли-продажи

6. Настоящий договор подлежит обязательной регистрации в Заводоуковском филиале Учреждения юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Томенской области.

7. Настоящий договор содержит весь объем согласований между сторонами в отношении предмета настоящего договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства или представления, которые могли быть приняты или сделаны сторонами в устной или письменной форме до заключения настоящего договора.

8. В соответствии со статьей 556 Гражданского кодекса РФ сторонами в обязательном порядке составляется Акт приема-передачи.

9. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

10. «Покупатели» приобретают право собственности на указанный земельный участок с момента регистрации права общей совместной собственности в Заводоуковском филиале Учреждения юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Томенской области.

Подписи сторон:

Продавцы: Тамара Георгиевна Короткова
Зоя Егоровна Балаидина
Покупатели: Алексей Александрович Коротков
Ольга Анатольевна Короткова

Министерство юстиции Российской Федерации
Учреждение юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним
на территории Томенской области
ЗАВОДУКОВСКИЙ ФИЛИАЛ

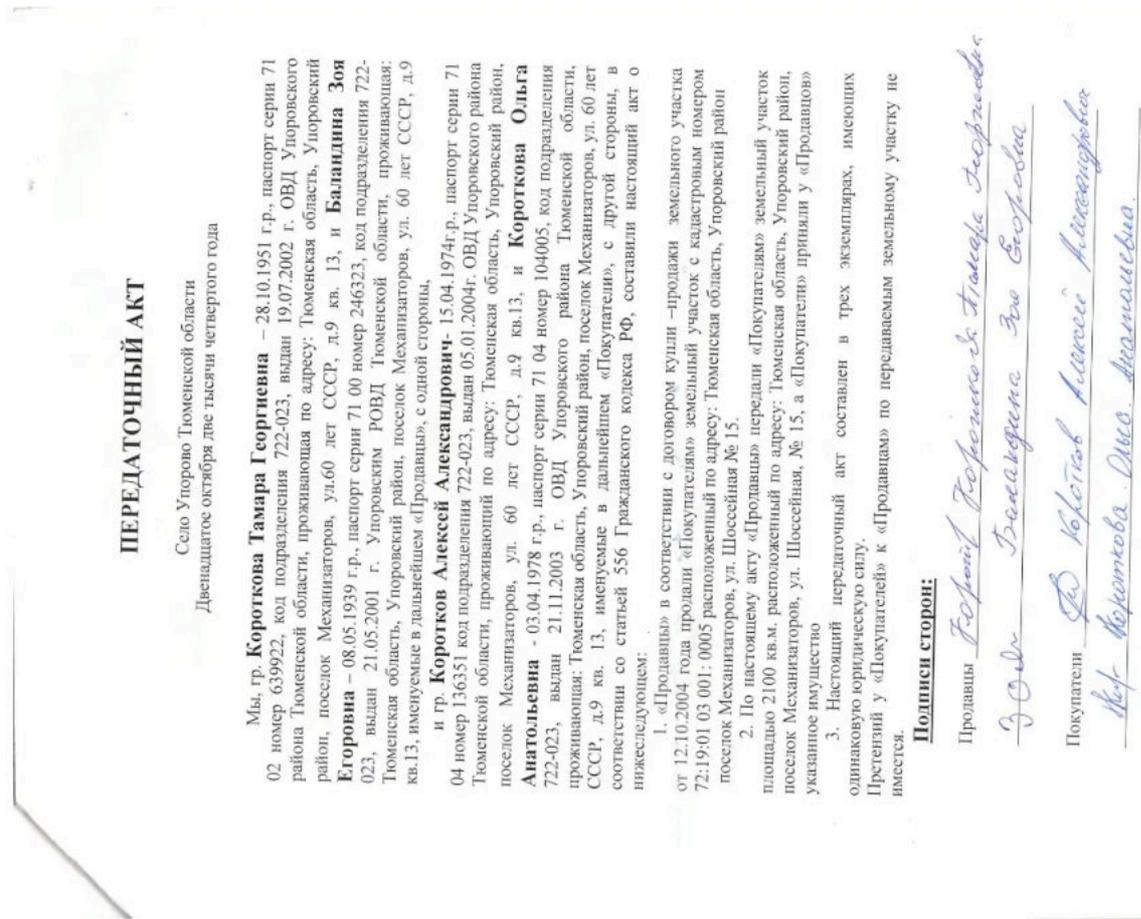
Регистрационный номер № 72-01/03
Произведена государственная регистрация сделки

Участники сделки: Коротков Алексей Александрович
Участники сделки: Короткова Ольга Анатольевна
Участники сделки: Короткова Тамара Георгиевна
Участники сделки: Балаидина Зоя Егоровна

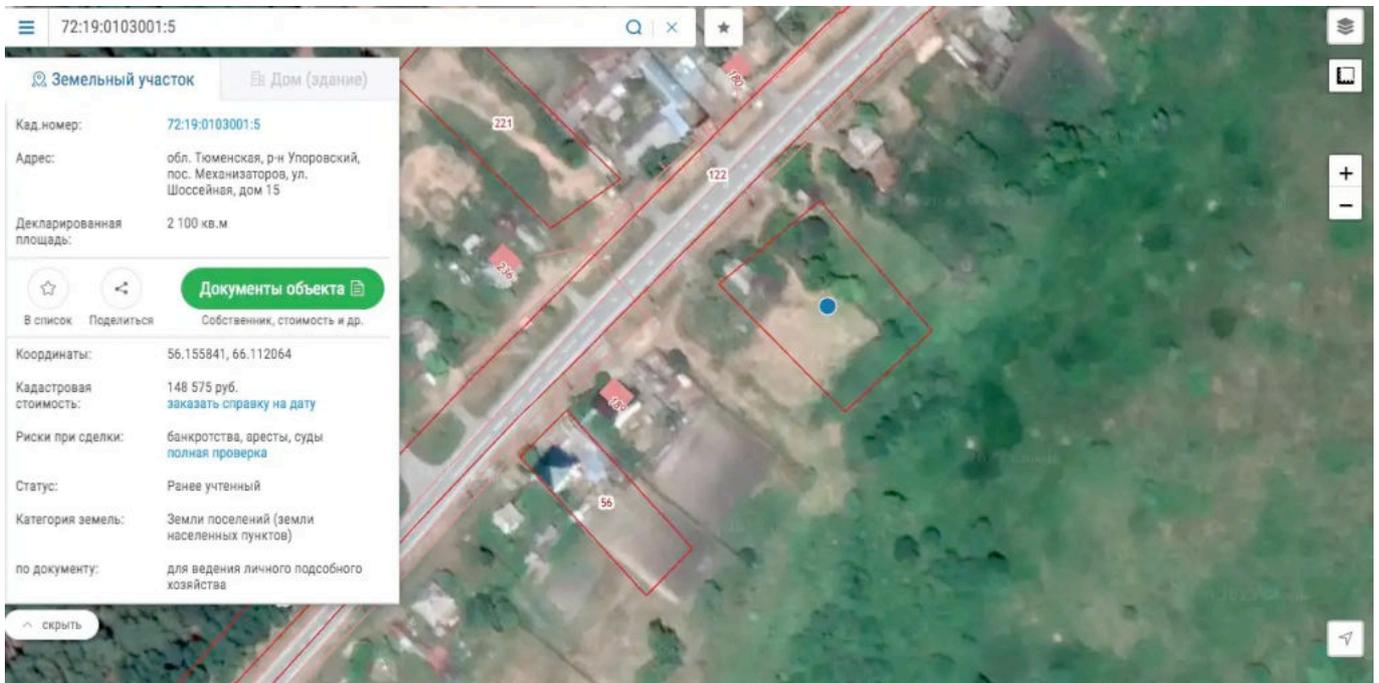
Дата государственной регистрации права: 08.10.2008
№ 08/082

Подпись: Кармачев А.Л.

Договор купли-продажи

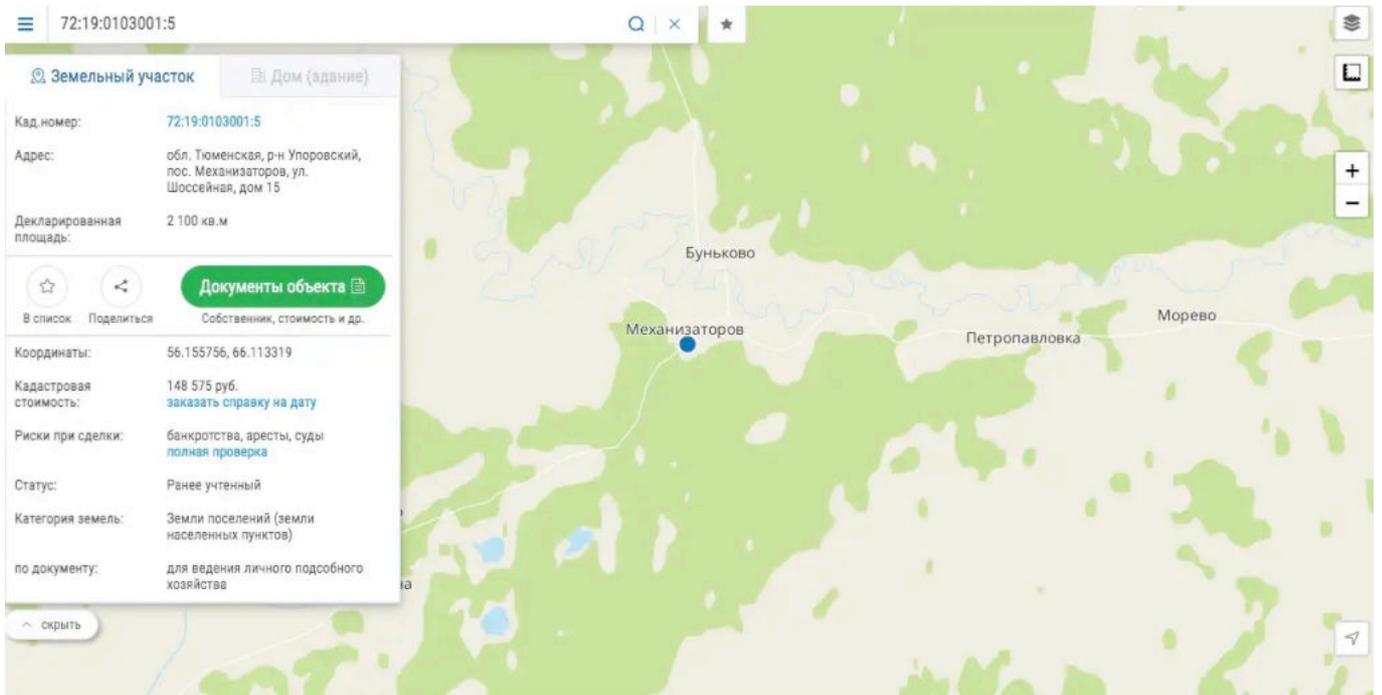


Передаточный акт

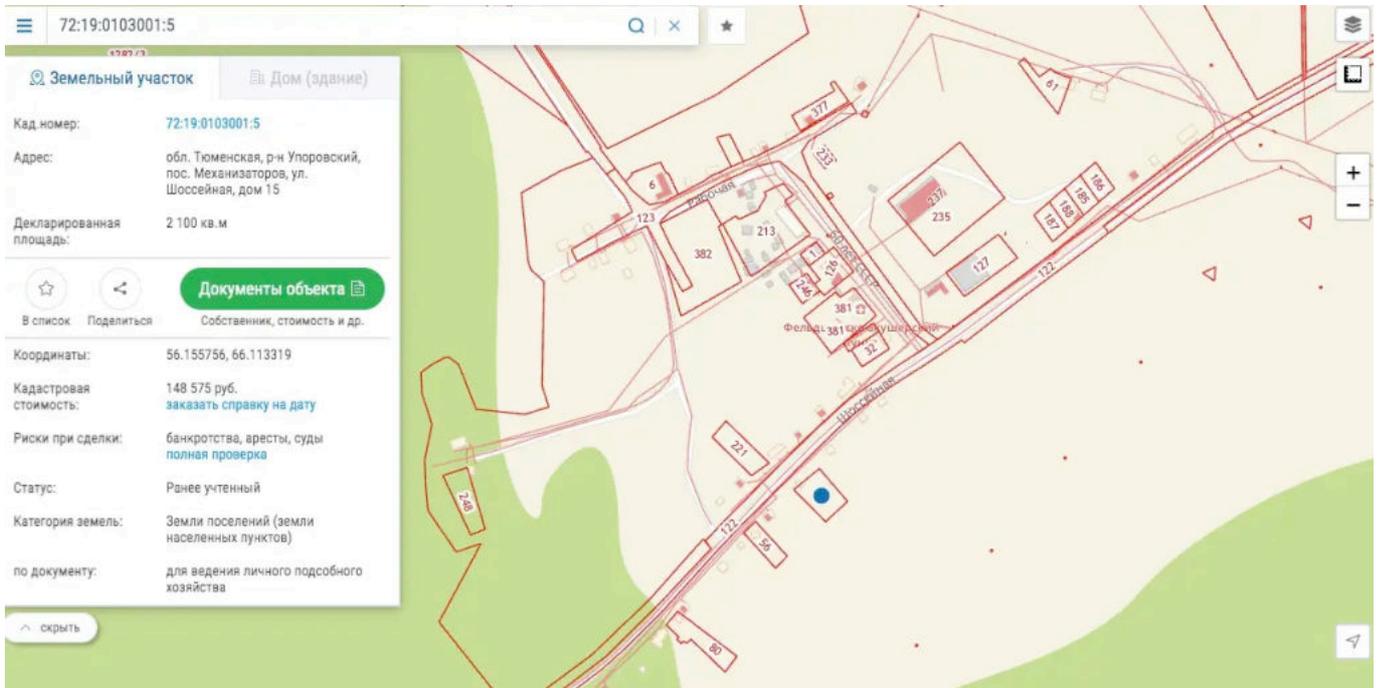


Место расположения объекта оценки

Выписка из отчета №2608232231. 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 Филiaal «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: 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. Анапаненко/

Дата выдачи полиса: «06» сентября 2022 г.



Диплом оценщика

ПОЛИС N 221900-035-000022
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

Страхователь: Шуховцев Кирилл Вячеславович
Адрес: 454000, г. Челябинск, ул. Западная, д. 49
Полит: 7512 № 064690
Выдан: Отделом УОМС 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 (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 приказом страховщика 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 являлся оценщик на момент причинения ущерба.

Выгодоприобретатели: заказчик по договору на проведение оценки и/или третья лица, которым причинен ущерб. Страхователем при осуществлении последней 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. /А.Р. Мамедова/	М.П. /К.В. Шуховцев/

Дата выдачи полиса: 25.11.2022 г.

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

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселеный (ИЖС)

Участок 16 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнивать Добавить заметку

Об участке
Площадь: 16 сот. Расстояние до центра города: 36 км

Расположение
Тюменская область, Упоровский р-н, с. Пятково [Скрыть карту](#)



Описание
участок с Пятково ул.Ленина 16. вода,свет,газ. документы все в порядке. Возможен торг.

№ 226558606 - 1 августа в 12:54 - 253 просмотра (+0 сегодня) [Показать](#)

140 000 Р
8 750 Р за сотку
Кредит для бизнеса до 50 млн Р за 1 день. Подробнее

8 982 901-21-22

Соприч.
Частное лицо
на Авито с августа 2012

2 объявления пользователя
Подписаться на продавца

ТИНЬКОФФ

Бесплатная навсегда

Оформите кредитную карту до 31 августа

Оформить



ТИНЬКОФФ

С ОСАГО в Тинькофф Страховании

Сообщения

Объект-аналог №1

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселеный (ИЖС)

Участок 22 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнивать Добавить заметку



Об участке
Площадь: 22 сот. Расстояние до центра города: 23 км

Расположение
Тюменская область, Упоровский р-н, с. Емуртла, Молодёжная ул. [Скрыть карту](#)

225 000 Р
10 227 Р за сотку или предложите свою цену
Купите в расрочку с кредиткой Тинькофф Платинум. Подробнее

8 912 381-51-41

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продать? Торгу участком? Когда можно посмотреть?

Наталья Бабушкина
Частное лицо
на Авито с июля 2021

Подписаться на продавца

ТИНЬКОФФ

Наш самый большой кредит



ТИНЬКОФФ

Направление на ремонт за 2 дня

Сообщения

Объект-аналог №2

Об участке
Площадь: 22 сот. Расстояние до центра города: 23 км

Расположение
Тюменская область, Упоровский р-н, с. Емуртла, Молодожная ул.

Описание
Продается земельный участок на окраине улицы Молодожная в пос. Емуртлинский. Рядом пос. тихое и красиво место. Коммуникации: газопровод и водопровод проведены на улице, можно свободно присоединиться к ним. Участок ухожен. Все документы на участок имеются.

№ 2196405354 - 12 августа в 16:11 - 614 просмотров (+0 сегодня) [Пожаловаться](#)

225 000 Р
10 227 Р за сотку или предложено свою цену

8 912 381-51-41

Написать сообщение

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Есть продавец? Торгу участком? Когда можно посмотреть?

Наталья Бабушкина
Частное лицо
На Авито с июля 2021

ТИНЬКОФФ
С КАСКО в Тинькофф Страховании

Оформить

Сообщения

Объект-аналог №2

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселеный (ИЖС)

Участок 8 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнивать Добавить заметку

Об участок
Площадь: 8 сот. Расстояние до центра города: 40 км

Расположение
Тюменская область, Упоровский р-н, с. Упорово, Рочная ул., 5

100 000 Р
12 500 Р за сотку

8 982 961-39-14

Андрей
Частное лицо
На Авито с августа 2012

ТИНЬКОФФ
Кредит на 15 лет от 3,9%

Оставить заявку

ТИНЬКОФФ
С ОСАГО в Тинькофф Страховании

Сообщения

Объект-аналог №3

Об участке
Площадь: 6 сот. Расстояние до центра города: 40 км

100 000 Р
12 500 Р за сотку

8 982 961-39-14

Андрей
Частное лицо
На Авито с августа 2012

Подписаться на продавца

Расположение
Тюменская область, Упоровский р-н, с. Упорово, Речная ул., 5 Скрыть карту



Описание
Продается земельный участок общей площадью 800 кв. м.
Адрес объекта: Тюменская область, Упоровский район, с. Упорово, ул. Речная, дом 5, кв.1.
Кадастровый номер: 72-19-1301001-432
Категория земель: земли населенных пунктов
Разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства.
Место тихое и спокойное. Улицы асфальтированы, по улицам проведен газ.
Звонить с 9 до 20. Спросить Надежду Александровну.
Цена 100 000 рублей.

ТИНЬКОФФ
Страховые выплаты за 24 часа



Сообщения ^

Объект-аналог №3