



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.
21.12.2023г.

Выписка из отчета №2112232158

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Здание, расположенное на земельном участке: назначение здания: жилое здание, площадь здания: 39,0 кв.м., кадастровый номер: 16:08:130101:461, площадь участка: 1897,0 кв.м., кадастровый номер участка: 16:08:130101:100, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование участка: Для ведения личного подсобного хозяйства, адрес: Республика Татарстан, Апастовский муниципальный район, Кзыл-Тауское сельское поселение, с Кзыл-Тау, ул Ахтямова, дом 25, доля в праве: 1/2

Дата оценки: 21.12.2023г.

Общая информация

Заказчик	♦ Черных Анастасия Владимировна
Правообладатель	♦ Юсупов Азат Кашшафович
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 членстве №1538 от 20.12.2022 г.



	<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	◆	Здание, расположенное на земельном участке	
	Жилое здание	назначение здания	
	39,0	площадь здания	
	16:08:130101:461	кадастровый номер здания	
	1897,0	площадь участка	
	16:08:130101:100	кадастровый номер участка	
	Земли населенных пунктов	категория земель	
	Для ведения личного подсобного хозяйства	разрешенное использование участка	
	Республика Татарстан, Апастовский муниципальный район, Кзыл-Тауское сельское поселение, с Кзыл-Тау, ул Ахтямова, дом 25	адрес	
	Деревянные	материал стен здания	




	1/2	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	♦ 21.12.2023г.	
Результаты оценки, полученные при использовании:	♦ – доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 147 000 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	♦ 147 000 руб.(сто сорок семь тысяч)	
Итоговая величина рыночной стоимости 1/2 доли объекта оценки на дату оценки	♦ 74 000 руб.(семьдесят четыре тысячи)	

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

147 000 руб.(сто сорок семь тысяч)

Из них стоимость 1/2 доли

74 000 руб.(семьдесят 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/apastovo/zemelnye_uchastki/uchastok_20_s_ot_izhs_2719317483	https://www.avito.ru/apastovo/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_1974335021	https://www.avito.ru/apastovo/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot_izhs_3094658853
Цена продажи	руб.		250 000	77 000	250 000
Размер участка	кв. м.	1 897,00	2 000	982	3 000
Стоимость за сотку			125	78	83
Торг			предусмотрен	предусмотрен	предусмотрен
Корректировка на торг, %	%		-9,9	-9,9	-9,9
Скорректированная цена	руб./м ²		112,6	70,6	75,1
Условия рынка (время предложения)		Декабрь 2023г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		112,6	70,6	75,1
Вид права		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		112,6	70,6	75,1
Местоположение		Республика Татарстан, Апастовский муниципальный район, Кзыл-Тауское сельское поселение, с Кзыл-Тау, ул Ахтямова, дом 25	Республика Татарстан, Апастовский р-н, муниципальное образование Апастово, пос. городского типа Апастово, Радужная ул.	Республика Татарстан, Апастовский р-н, с. Бишево, ул. Ленина	Республика Татарстан, Апастовский р-н, муниципальное образование Апастово, д. Старые Енали
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		112,6	70,6	75,1
Площадь участка	кв. м.	1 897,00	2 000	982	3 000
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./м ²		112,6	70,6	75,1



Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый участок	Объекты сравнения		
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Назначение участка		Земли населенных пунктов. Для ведения личного подсобного хозяйства	Земли населенных пунктов. Для ведения личного подсобного хозяйства	Земли населенных пунктов. Для ведения личного подсобного хозяйства	Земли населенных пунктов. Для ведения личного подсобного хозяйства
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	руб./м ²		112,6	70,6	75,1
Выводы:					
Стоимость объекта	руб./м ²	86,1			
Стоимость объекта	руб.	163 000,0			
Корректировка на снос ветхих строений/сооружений	руб.	0,90			
Стоимость объекта с учетом корректировки на снос ветхих строений/сооружений	руб.	147 000,0			
Стоимость 1/2 доли объекта	руб.	74 000,0			



**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: 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 231900-035-000025 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» Челябинская филиал ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» для договора /А.Р. Мамедова/	 /К.В. Шуховцев/

Дата выдачи полиса: 22 ноября 2023 г.



Свидетельство СРО оценщика



Квалификационный аттестат. Оценка недвижимости



Диплом эксперта-оценщика



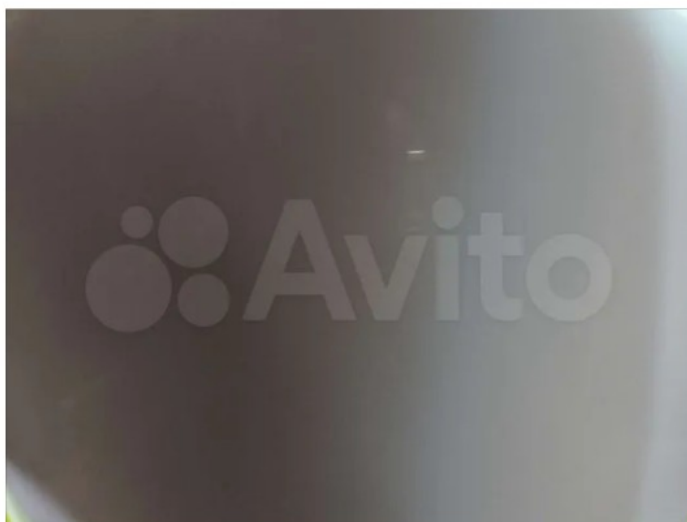
Сертификат соответствия судебного эксперта

Участок 20 сот. (ИЖС)

♥ Добавить в избранное ≡ Сравнить 📌 Добавить заметку

250 000 ₽

12 500 ₽ за сотку
или [предложите свою цену](#)



8 917 930-95-87

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Рамила

Частное лицо
На Авито с октября 2012



4 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Об участке

Площадь: 20 сот.

Расположение

Республика Татарстан, Апастовский р-н, муниципальное образование Апастово, пос. городского типа Апастово, Радужная ул.

[Показать карту](#) ▾

Описание

Продам ровный участок. Ул. Радужная.

avito.ru/apastovo/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_1974335021

Участок 10 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

77 000 ₽7 700 ₽ за сотку
или [предложите свою цену](#)

8 958 747-56-95

Написать сообщение

Отвечает около часа

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Артур

Частное лицо
На Авито с августа 2013

Документы проверены

Эковклад: -6,3 тонн CO₂

9 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 10 сот.

Расстояние до центра города: 6 км

РасположениеРеспублика Татарстан, Апастовский р-н, с. Бишево, ул. Ленина [Показать карту](#)

avito.ru/apastovo/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_1974335021

РасположениеРеспублика Татарстан, Апастовский р-н, с. Бишево, ул. Ленина [Показать карту](#)**77 000 ₽**7 700 ₽ за сотку
или [предложите свою цену](#)**Описание**адрес, РТ, Апастовский муниципальный район, Бишевское сельское поселение,
с.Бишево, ул.Ленина, д.16А.

Площадь участка 982 кв.м.

Назначение: для ведения личного подсобного хозяйства.

16:08:060101:381

8 958 747-56-95

Написать сообщение

Отвечает около часа

Спросите у продавца

№ 1974335021 · 6 декабря в 06:25 · 1495 просмотров (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)

avito.ru/apastovo/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot_izhs_3094658853

Участок 30 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

250 000 ₽8 333 ₽ за сотку
или [предложите свою цену](#)

8 909 954-36-37

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

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Lemon Tree

Частное лицо

На Авито с сентября 2019

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

Площадь: 30 сот.

Расстояние до центра города: 3 км

Расположение

Республика Татарстан, Апастовский р-н, муниципальное образование Апастово, д. Старые Енали

[Показать карту](#)

avito.ru/apastovo/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot_izhs_3094658853

Расположение

Республика Татарстан, Апастовский р-н, муниципальное образование Апастово, д. Старые Енали

[Показать карту](#)**250 000 ₽**8 333 ₽ за сотку
или [предложите свою цену](#)**Описание**

На участке находится старый дом под снос. За годы отсутствия людей территория значительно поросла лесом.

8 909 954-36-37

[Написать сообщение](#)

№ 3094658853 · 25 ноября в 17:53 · 280 просмотров (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)**Связаться с продавцом**