



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.
11.01.2024 г.

Выписка из отчета №1101240505

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: земельный участок, расположенный по адресу:
Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, в Ленинском округе города Комсомольска-на-Амуре, на левом берегу р. Силинка, ориентировочно на расстоянии 835 м от юго-западной границы квартала индивидуальной усадебной застройки Большевик (строительный номер 172). Общая площадь: 1047,0 кв.м,
Дата оценки: 11.01.2024 г.

Общая информация

| | |
|---------------------------------------|--|
| Заказчик | ♦ Миронова Вероника Олеговна член Ассоциация арбитражных управляющих "Меркурий" (ИНН: 423008172650, рег. номер 22145) |
| Особенности проведения осмотра | ♦ Осмотр не производился. Земельный участок принят в расчёт как свободный от построек. |
| 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.• Высшее техническое образование, окончил Челябинскую государственную агроинженерную академию, квалификация – инженер. |



| | |
|--|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> • 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 11.11.2025 г. • Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 034548-1 сроком действия с 11.11.2022 по 11.11.2025 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

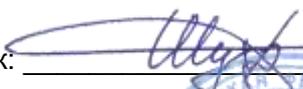
| | | | |
|----------------------|---------------------------|---|---------------------------|
| Объект оценки | ◆ | Наименование параметра | Значение параметра |
| | Земельный участок | | |
| | адрес | Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, в Ленинском округе города Комсомольска-на-Амуре, на левом берегу р. Силинка, ориентировочно на расстоянии 835 м от юго-западной границы квартала индивидуальной усадебной застройки Большевик (строительный номер 172) | |
| | общая площадь | 1047,0 кв.м | |
| | категория земель | земли населённых пунктов | |
| | разрешенное использование | для индивидуального жилищного строительства - с целью строительства индивидуального жилого дома | |
| | кадастровый номер | 27:22:0050401:233 | |
| | обременения/ограничения | отсутствуют | |
| | вид права | собственность | |
| Дата оценки | ◆ 11.01.2024 г. | | |



| | |
|---|--|
| Результаты оценки, полученные при использовании: | ♦ – доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 253 000,00 руб. – затратного подхода: не применялся |
| Согласование результатов | ♦ Не требуется в связи с использованием только одного подхода к оценке |

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 11.01.2024 г. составляет:

253 000,00 (Двести пятьдесят три тысячи) рублей.

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





Приложение. Расчетная таблица.

| Элементы сравнения | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
|--------------------------------------|---|---|---|
| Источник информации | https://www.avito.ru/komsomolsk-na-amure/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot. izhs_3643323024 | https://www.avito.ru/komsomolsk-na-amure/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot. izhs_1072616372 | https://www.avito.ru/komsomolsk-na-amure/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot. izhs_3305705755 |
| Продавец | 89841706575 | 89141607603 | 89842904397 |
| Местоположение | Хабаровский край, Комсомольск-на-Амуре, Средняя ул. | Комсомольск-на-Амуре, Хабаровский край, Охотская улица | Хабаровский край, Комсомольск-на-Амуре, Хапсоль-2. |
| Стоимость предложения, руб. | 250 000,00 | 250 000,00 | 300 000,00 |
| Размер участка, м ² | 1000,0 | 1000,0 | 1000,0 |
| Дата продажи (предложения к продаже) | 10 января 2024 г. | 17 декабря 2024 г. | 3 января 2024 г. |
| Передаваемые имущественные права | Собственность | Собственность | Собственность |
| Возможность подключения коммуникаций | Присутствует | Присутствует | Присутствует |
| Наличие типичных построек | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют |

| Элемент сравнения | Ед. изм. | Оцениваемый участок | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
|------------------------------------|----------------|---------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
| Цена продажи | руб. | | 250 000,00 | 250 000,00 | 300 000,00 |
| Размер участка | м ² | 1 047,0 | 1 000,0 | 1 000,0 | 1 000,0 |
| Торг | % | | -9,4 | -9,4 | -9,4 |
| Стоимость | | | 226 500,00 | 226 500,00 | 271 800,00 |
| Стоимость за м ² | | | 227,00 | 227,00 | 272,00 |
| Совершенная сделка или предложение | | | Предложение | Предложение | Предложение |
| Корректировка | % | | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Условия рынка (время предложения) | | 11 января 2024 г. | 10 января 2024 г. | 17 декабря 2024 г. | 3 января 2024 г. |



| | | | | | |
|--|---------------------|---|---|--|--|
| Корректировка | % | | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Передаваемые имущественные права | | Собственность | Собственность | Собственность | Собственность |
| Корректировка | % | | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Местоположение | | Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, в Ленинском округе города Комсомольска-на-Амуре, на левом берегу р. Силинка, ориентировочно на расстоянии 835 м от юго-западной границы квартала индивидуальной усадебной застройки Большевик (строительный номер 172) | Хабаровский край, Комсомольск-на-Амуре, Средняя ул. | Комсомольск-на-Амуре, Хабаровский край, Охотская улица | Хабаровский край, Комсомольск-на-Амуре, Хапсоль-2. |
| Корректировка | % | | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Площадь участка | м ² | 1 047,00 | 1 000,0 | 1 000,0 | 1 000,0 |
| Корректировка | % | | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Назначение участка | | Земли населённых пунктов, для индивидуального жилищного строительства - с целью строительства индивидуального жилого дома | ИЖС | ИЖС | ИЖС |
| Корректировка | % | | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Возможность подключения коммуникаций | | Присутствует | Присутствует | Присутствует | Присутствует |
| Корректировка | % | | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Наличие объектов, влияющих на стоимость | | Отсутствует | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют |
| Корректировка | | | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Итоговое корректирующее значение | % | | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Скорректированная стоимость | руб./м ² | | 227,00 | 227,00 | 272,00 |
| Стоимость объекта | руб./м ² | 242,00 | | | |
| Стоимость объекта (округлено) | руб. | 253 000,00 | | | |