




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.
11.10.2023 г.

Выписка из отчета №0910230897

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Обл. Брянская, р-н Жуковский, д. Латыши, ул. Лесная, общая площадь:
1303,0 кв.м,

Дата оценки: 11.10.2023 г.

Общая информация

Заказчик	♦ Кудашева Елизавета Владимировна член Ассоциация арбитражных управляющих "Меркурий" (ИНН: 740418776996, рег. номер 22151)
Особенности проведения осмотра	♦ Осмотр не производился, 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.• Высшее техническое образование, окончил Челябинскую государственную агроинженерную академию, квалификация – инженер.• Высшее юридическое, окончил Южно-Уральский государственный университет, квалификация – бакалавр.



	<ul style="list-style-type: none">• 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 СЭСИС № 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	Обл. Брянская, р-н Жуковский, д. Латыши, ул. Лесная
		общая площадь	1303,0 кв.м
		категория земель	земли населенных пунктов
		разрешенное использование	для ведения личного подсобного хозяйства
		кадастровый номер	32:08:0080401:17
		обременения/ограничения	не зарегистрированы
		вид права	собственность
Дата оценки	◆ 11.10.2023 г.		
Результаты оценки, полученные при использовании:	◆ – доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 314 000,00 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 11.10.2023 г. составляет:

314 000,00 (Триста четырнадцать тысяч) рублей

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





Приложение. Расчетная таблица.

Элементы сравнения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	https://www.avito.ru/zhukovka/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot_izhs_3204328997	https://www.avito.ru/zhukovka/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot_izhs_2115048277	https://www.avito.ru/zhukovka/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_2307361220
Продавец	89102304384	89803106119	89158006332
Местоположение	Брянская область, Жуковский муниципальный округ, д. Мосток, Каштановая ул.	Брянская область, Жуковский муниципальный округ, Жуковка микрорайон Северный, ул.Каштановая, 33	Брянская область, Жуковский муниципальный округ, пос. Олсуфьево
Стоимость предложения, руб.	200 000,00	210 000,00	400 000,00
Размер участка, м ²	800,0	800,0	1500,0
Дата продажи (предложения к продаже)	15 сентября 2023 г.	11 сентября 2023 г.	22 сентября 2023 г.
Передаваемые имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность
Дополнительные улучшения	Имеется возможность подключения коммуникаций	Имеется возможность подключения коммуникаций	Имеется возможность подключения коммуникаций
Наличие построек	Отсутствуют	Отсутствуют	Присутствует (дом под снос)

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый участок	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена продажи	руб.		200 000,00	210 000,00	400 000,00
Размер участка	м ²	1 303,0	800,0	800,0	1 500,0
<i>Торг</i>	%		-9,7	-9,7	-9,7
Стоимость			180 600,00	189 630,00	361 200,00
Стоимость за м²			226,00	237,00	241,00
Совершенная сделка или предложение			Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
Условия рынка (время предложения)		11 октября 2023 г.	15 сентября 2023 г.	11 сентября 2023 г.	22 сентября 2023 г.
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
Передаваемые имущественные права		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность

**ООО «ЦЕНТР СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ»**

Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
<i>Местоположение</i>		обл. Брянская, р-н Жуковский, д. Латыши, ул. Лесная	Брянская область, Жуковский муниципальный округ, д. Мосток, Каштановая ул.	Брянская область, Жуковский муниципальный округ, Жуковка микрорайон Северный, ул.Каштановая, 33	Брянская область, Жуковский муниципальный округ, пос. Олсуфьево
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
<i>Площадь участка</i>	м ²	1 303,00	800,0	800,0	1 500,0
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
<i>Назначение участка</i>		Земли населенных пунктов, для ведения личного подсобного хозяйства	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
<i>Дополнительные улучшения</i>			Имеется возможность подключения коммуникаций	Имеется возможность подключения коммуникаций	Имеется возможность подключения коммуникаций
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
<i>Наличие построек</i>		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Присутствует (дом под снос)
Корректировка			0,0	0,0	8,0
Итоговое корректирующее значение	%		0,0	0,0	8,0
Скорректированная стоимость	руб./м²		226,00	237,00	260,28
Стоимость объекта	руб./м²	241,09			
Стоимость объекта (округлено)	руб.	314 000,00			