



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.
05.03.2024 г.

Выписка из отчета №0503240354

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Здание (жилой дом), расположенное на земельном участке: площадь здания: 22,74 кв.м, кадастровый номер здания: 72:15:0306004:180, площадь участка: 2 000,0 кв.м, кадастровый номер участка: 72:15:0306004:49, адрес: Тюменская область, р-н Сорокинский, с. Большое Сорокино, ул. 3. Космодемьянской, д. 60.
Дата оценки: 05.03.2024 г.

Общая информация

Заказчик	♦ Сергиенко Светлана Данисовна член Ассоциация арбитражных управляющих "Меркурий" (ИНН: 744201856386, рег. номер 22154)
Особенности проведения осмотра	♦ Осмотр объекта оценки не проводился. Заказчиком предоставлены фотографии Объекта оценки.
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



	<p>университет, квалификация – бакалавр.</p> <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 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
	Здание, расположенное на земельном участке		
	назначение здания	жилое	
	фактическое использование	жилой дом	
	площадь здания	22,74 кв.м	
	кадастровый номер здания	72:15:0306004:180	
	сведения о собственности	собственность	
	ограничения/обременена	данные отсутствуют	
	площадь участка	2000,0 кв.м	
	кадастровый номер участка	72:15:0306004:49	
	категория земель	земли населенных пунктов	
	разрешенное использование участка	ведения личного подсобного хозяйства	
	сведения о собственности	собственность	
	ограничения/обременена	отсутствуют	
адрес	Тюменская область, р-н Сорокинский, с. Большое Сорокино, ул. 3. Космодемьянской, д. 60		
Дата оценки	◆ 05.03.2024		



Результаты оценки, полученные при использовании:	♦ – доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 558 000,00 руб. – затратного подхода: не применялся
Согласование результатов	♦ Не требуется в связи с использованием только одного подхода к оценке

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 05.03.2024 г. составляет:

558 000,00 (Пятьсот пятьдесят восемь тысяч) рублей.

В том числе:

Рыночная стоимость здания (жилого дома), общей площадью 22,74 по состоянию на 05.03.2024г. составляет:

303 000,00 (Триста три тысячи) рублей;

Рыночная стоимость земельного участка, общей площадью 2000,0 по состоянию на 05.03.2024 г. составляет:

255 000,00 (Двести пятьдесят пять тысяч) рублей.

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





Приложение. Расчетная таблица.

Элементы сравнения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	https://www.avito.ru/bolshoe_sorokino/zemelnye_uchastki/uchastok_17_sot_izhs_3049355351	https://onreal.ru/selo-bolshoe-sorokino/kypit-uchastok/45272171	https://onreal.ru/selo-bolshoe-sorokino/kypit-uchastok/28090950
Продавец	89019395308	контакты закрыты	контакты закрыты
Местоположение	Тюменская обл., Сорокинский р-н, с. Большое Сорокино, ул. А. Матросова, 120	Тюменская область, село Большое Сорокино, улица Островского, 10	Тюменская область, село Большое Сорокино, улица А. Матросова, 120
Стоимость предложения, руб.	250 000,00	350 000,00	150 000,00
Размер участка, м ²	1700,0	2500,0	1000,0
Дата продажи (предложения к продаже)	13 февраля 2024 г.	22 сентября 2023 г.	2 октября 2023 г.
Передаваемые имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность
Возможность подключения коммуникаций	Присутствует	Присутствует	Присутствует
Наличие ветхих построек под снос	Ветхий дом	Ветхий дом	Отсутствуют

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый участок	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена продажи	руб.		250 000,00	350 000,00	150 000,00
Размер участка	м ²	2 000,0	1 700,0	2 500,0	1 000,0
<i>Торг</i>	%		-16,8	-16,8	-16,8
Стоимость			208 000,00	291 200,00	124 800,00
Стоимость за м²			122,00	116,00	125,00
<i>Совершенная сделка или предложение</i>			Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
<i>Условия рынка (время предложения)</i>		05.3.2024.	13 февраля 2024 г.	22 сентября 2023 г.	2 октября 2023 г.
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0



ООО «ЦЕНТР СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ»

<i>Передаваемые имущественные права</i>		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
<i>Местоположение</i>		обл. Тюменская, р-н Сорокинский, с. Большое Сорокино, ул. 3. Космодемьянской, 60	Тюменская обл., Сорокинский р-н, с. Большое Сорокино, ул. А. Матросова, 120	Тюменская область, село Большое Сорокино, улица Островского, 10	Тюменская область, село Большое Сорокино, улица А. Матросова, 120
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
<i>Площадь участка</i>	м ²	2 000,00	1 700,0	2 500,0	1 000,0
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>Возможность подключения коммуникаций</i>		Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
<i>Наличие построек</i>			Ветхий дом	Ветхий дом	Отсутствуют
Корректировка			8,0	8,0	0,0
Итоговое корректирующее значение	%		8,0	8,0	0,0
Скорректированная стоимость	руб./м²		131,76	125,28	125,00
Стоимость объекта	руб./м²	127,35			
Стоимость объекта (округлено)	руб.	255 000,00			

Показатели	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	https://onrealt.ru/selo-bolshoe-sorokino/kypit-dom/71436065	https://onrealt.ru/selo-bolshoe-sorokino/kypit-dom/13072267	https://onrealt.ru/selo-bolshoe-sorokino/kypit-dom/48774951
Продавец	89630567692	контакты закрыты	контакты закрыты
Адрес	Тюменская область, село Большое Сорокино, Школьная улица	Тюменская область, село Большое Сорокино, улица А. Матросова, 43	Тюменская область, село Большое Сорокино, Советская улица, 150
Стоимость (предложения) продажи	850 000,00	950 000,00	1 000 000,00
Общая площадь, м ²	54,7	53,0	50,0



ООО «ЦЕНТР СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ»

Земельный участок, м ²	1500,0	1600,0	1500,0
Время продажи (предложения)	2 февраля 2024 г.	13 декабря 2023 г.	1 декабря 2023 г.
Условия финансирования	Денежные	Денежные	Денежные
Право собственности	Собственность	Собственность	Собственность
Экологическая обстановка	Относительно благоприятная	Относительно благоприятная	Относительно благоприятная
Техническое состояние	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Надворные постройки (баня, гараж, сарай)	Присутствуют	Присутствуют	Присутствуют
Дополнительное улучшение территории	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Подъезд	Имеется	Имеется	Имеется

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		https://onreal.ru/selo-bolshoe-sorokino/kypit-dom/71436065	https://onreal.ru/selo-bolshoe-sorokino/kypit-dom/13072267	https://onreal.ru/selo-bolshoe-sorokino/kypit-dom/48774951
Продавец		89630567692	контакты закрыты	контакты закрыты
Стоимость (предложения) продажи		850 000,00	950 000,00	1 000 000,00
Корректировка на торг, %		-8,3	-8,3	-8,3
Скорректированная стоимость, руб.		779 450,00	871 150,00	917 000,00
Площадь дома, м ²	22,7	54,7	53,0	50,0
Земельный участок, м ²	2000,0	1500,0	1600,0	1500,0
Корректировка на площадь з.у., руб.		-191 020	-203 755	-191 020
Скорректированная стоимость, руб.		588 430	667 395	725 980
Стоимость 1м²		10 757,00	12 592,00	14 520,00
Адрес (местоположение)	обл. Тюменская, р-н Сорокинский, с. Большое Сорокино, ул. 3. Космодемьянской, 60	Тюменская область, село Большое Сорокино, Школьная улица	Тюменская область, село Большое Сорокино, улица А. Матросова, 43	Тюменская область, село Большое Сорокино, Советская улица, 150
Корректировка на местоположение, %		0,0	0,0	0,0
Дата продажи (предложения)	05.3.2024.	2 февраля 2024 г.	13 декабря 2023 г.	1 декабря 2023 г.



Корректировка на дату продажи (предложения), %		0,0	0,0	0,0
Расположение (Наличие расположенных рядом объектов, снижающих/повышающих привлекательность объекта)	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено
Корректировка на расположение, %		0,0	0,0	0,0
Условия финансирования		Денежные	Денежные	Денежные
Корректировка на условия финансирования, %		0,0	0,0	0,0
Право собственности	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на право собственности, %		0,0	0,0	0,0
Общая площадь, м ²	22,7	54,7	53,0	50,0
Корректировка на площадь, %		9,0	9,0	0,0
Наличие/отсутствие отопления	Печное	Печное	Печное	Печное
Корректировка на наличие/отсутствие отопления, %		0,0	0,0	0,0
Наличие/отсутствие водоснабжения	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
Корректировка на наличие/отсутствие водоснабжения, %		0,0	0,0	0,0
Наличие/отсутствие канализации	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
Корректировка на наличие/отсутствие канализации,		0,0	0,0	0,0
Техническое состояние	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка на техническое состояние, %		0,0	0,0	0,0
Материал стен	Дерево	Брус	Бревно	Бревно
Корректировка на материал стен, %		0,0	0,0	0,0
Баня/надворные постройки	Присутствуют	Присутствуют	Присутствуют	Присутствуют



Корректировка на наличие/отсутствие бани, %		0,0	0,0	0,0
Дополнительные улучшения территории/ландшафтный дизайн	Отсутствуют	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка на дополнительное улучшение территории, %		0,0	0,0	0,0
Подъезд	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Корректировка на качество подъезда, %		0,0	0,0	0,0
Итоговое корректирующее значение		9,0	9,0	0,0
Скорректированная стоимость, руб.		11 725,00	13 725,00	14 520,00
Тип отделки	Косметический	Косметический	Косметический	Косметический
Корректировка на тип отделки, руб./кв.м.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость аналогов, руб.		11 725,00	13 725,00	14 520,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.	13 323			
Рыночная стоимость объекта оценки без учета стоимости з.у., руб.	303 000,00			
Рыночная стоимость земельного участка, руб.	255 000,00			
Рыночная стоимость объекта оценки с учетом стоимости земельного участка, руб.	558 000,00			