



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.
30.10.2023 г.

Выписка из отчета №3010233230

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Здание (жилой дом), расположенное на земельном участке: площадь здания: 36,5 кв.м, кадастровый номер здания: 23:34:0102001:541, площадь участка: 2500,0 кв.м, кадастровый номер участка: 23:34:0102001:34, адрес: Краснодарский край, р-н.

Успенский, с/о. Убеженский, ст-ца. Убеженская, ул. Мира, д. 17

Дата оценки: 30.10.2023 г.

Общая информация

Заказчик	♦ Королева Евгения Леонидовна член Ассоциация арбитражных управляющих "Меркурий" (ИНН: 7744885201064, рег. номер 22152)
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	
	площадь здания	36,5 кв.м	
	кадастровый номер здания	23:34:0102001:541	
	ограничения/обременена	Запрещение регистрации № 23:34:0102001:541-23/264/2023-6 от 26.09.2023	
	площадь участка	2500,0 кв.м	
	кадастровый номер участка	23:34:0102001:34	
	категория земель	земли населенных пунктов	
	разрешенное использование участка	для ведения личного подсобного хозяйства	
	сведения о собственности	общая долевая собственность	
	ограничения/обременена	Запрещение регистрации № 23:34:0102001:34-23/264/2023-6 от 26.09.2023	
	адрес	Краснодарский край, р-н. Успенский, с/о. Убеженский, ст-ца. Убеженская, ул. Мира, д. 17	



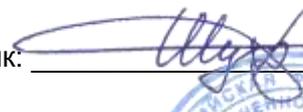
Дата оценки	♦ 30.10.2023 г.
Результаты оценки, полученные при использовании:	♦ – доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 1 284 000,00 руб. – затратного подхода: не применялся
Согласование результатов	♦ Не требуется в связи с использованием только одного подхода к оценке

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 30.10.2023 г. составляет:

1 284 000,00 (Один миллион двести восемьдесят четыре тысячи) рублей.

Рыночная стоимость 1/4 доли в праве общей долевой собственности на объект оценки на 30.10.2023 г. составляет:

321 000,00 (Триста двадцать одна тысяча) рублей.

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





Приложение. Расчетная таблица.

Элементы сравнения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	https://www.avito.ru/konokovo/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot_izhs_3345004927	https://www.avito.ru/konokovo/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot_izhs_3003549100	https://www.avito.ru/uspenskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_24_sot_izhs_2454571133
Продавец	89586188392	89586181155	89343410713
Местоположение	Краснодарский край, Успенский р-н, Убеженское сельское поселение, станица Убеженская, ул. Энгельса, 22	Краснодарский край, Успенский р-н, Убеженское сельское поселение, станица Убеженская, ул. Суворова	Краснодарский край, Успенский р-н, Убеженское сельское поселение, хутор Державный, Октябрьская ул., 39
Стоимость предложения, руб.	370 000,00	350 000,00	400 000,00
Размер участка, м ²	2000,0	2500,0	2400,0
Дата продажи (предложения к продаже)	16 октября 2023 г.	15 октября 2023 г.	5 октября 2023 г.
Передаваемые имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность
Возможность подключения коммуникаций	Присутствует	Присутствует	Присутствует
Наличие построек	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый участок	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена продажи	руб.		370 000,00	350 000,00	400 000,00
Размер участка	м ²	2 500,0	2 000,0	2 500,0	2 400,0
<i>Торг</i>	%		-9,7	-9,7	-9,7
Стоимость			334 110,00	316 050,00	361 200,00
Стоимость за м²			167,00	126,00	151,00
<i>Совершенная сделка или предложение</i>			Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0



<i>Условия рынка (время предложения)</i>		30 октября 2023 г.	16 октября 2023 г.	15 октября 2023 г.	5 октября 2023 г.
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
<i>Передаваемые имущественные права</i>		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
<i>Местоположение</i>		Краснодарский край, р-н Успенский, с/о Убеженский, ст-ца Убеженская, ул.Мира, 17	Краснодарский край, Успенский р-н, Убеженское сельское поселение, станица Убеженская, ул. Энгельса, 22	Краснодарский край, Успенский р-н, Убеженское сельское поселение, станица Убеженская, ул. Суворова	Краснодарский край, Успенский р-н, Убеженское сельское поселение, хутор Державный, Октябрьская ул., 39
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
<i>Площадь участка</i>	м ²	2 500,00	2 000,0	2 500,0	2 400,0
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>			Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка			0,0	0,0	0,0
Итоговое корректирующее значение	%		0,0	0,0	0,0
<i>Скорректированная стоимость</i>	руб./м ²		167,00	126,00	151,00
<i>Стоимость объекта</i>	руб./м ²	148,00			
<i>Стоимость объекта (округлено)</i>	руб.	370 000,00			

**ООО «ЦЕНТР СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ»**

Показатели	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	https://www.avito.ru/konokovo/doma_dachi_kottedzhi/dom_363_m_na_uchastke_15_sot.3073527544	https://www.avito.ru/zavetnyy/doma_dachi_kottedzhi/dom_30_m_na_uchastke_27_sot.2273050710	https://www.avito.ru/uspenskoe/doma_dachi_kottedzhi/dom_488_m_na_uchastke_136_sot.3488689850
Продавец	89343388506	89163598644	89183924619
Адрес	Краснодарский край, Успенский р-н, Коноковское сельское поселение, с. Коноково, ул. Свердлова	Краснодарский край, Успенский р-н, Коноковское сельское поселение, с. Коноково, ул. Свердлова	Краснодарский край, Успенский р-н, Маламинское сельское поселение, с. Маламино, ул. Ленина
Стоимость (предложения) продажи	1 300 000,00	1 200 000,00	1 550 000,00
Общая площадь, м ²	36,3	30,0	48,8
Земельный участок, м ²	1500,0	2700,0	1360,0
Время продажи (предложения)	10 октября 2023 г.	11 октября 2023 г.	17 октября 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

<i>Показатели</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог 1</i>	<i>Аналог 2</i>	<i>Аналог 3</i>
<i>Источник информации</i>		https://www.avito.ru/konokovo/doma_dachi_kottedzhi/dom_363_m_na_uchastke_15_sot.3073527544	https://www.avito.ru/zavetnyy/doma_dachi_kottedzhi/dom_30_m_na_uchastke_27_sot.2273050710	https://www.avito.ru/uspenskoe/doma_dachi_kottedzhi/dom_488_m_na_uchastke_136_sot.3488689850
<i>Продавец</i>		89343388506	89163598644	89183924619
Стоимость (предложения) продажи		1 300 000,00	1 200 000,00	1 550 000,00
<i>Корректировка на торг, %</i>		-8,3	-8,3	-8,3



ООО «ЦЕНТР СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ»

Скорректированная стоимость, руб.		1 192 100,00	1 100 400,00	1 421 350,00
Площадь дома, м ²	36,5	36,3	30,0	48,8
Земельный участок, м ²	2500,0	1500,0	2700,0	1360,0
<i>Корректировка на площадь з.у., руб.</i>		-222 000	-399 600	-201 280
Скорректированная стоимость, руб.		970 100	700 800	1 220 070
Стоимость 1м²		26 725,00	23 360,00	25 001,00
Адрес (местоположение)	Краснодарский край, р-н Успенский, с/о Убеженский, ст-ца Убеженская, ул.Мира, 17	Краснодарский край, Успенский р-н, Коноковское сельское поселение, с. Коноково, ул. Свердлова	Краснодарский край, Успенский р-н, Коноковское сельское поселение, с. Коноково, ул. Свердлова	Краснодарский край, Успенский р-н, Маламинское сельское поселение, с. Маламино, ул. Ленина
<i>Корректировка на местоположение, %</i>		0,0	0,0	0,0
Дата продажи (предложения)	30 октября 2023 г.	10 октября 2023 г.	11 октября 2023 г.	17 октября 2023 г.
<i>Корректировка на дату продажи (предложения), %</i>		0,0	0,0	0,0
Расположение (Наличие расположенных рядом объектов, снижающих/повышающих привлекательность объекта)	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено
<i>Корректировка на расположение, %</i>		0,0	0,0	0,0
Условия финансирования		Денежные	Денежные	Денежные
<i>Корректировка на условия финансирования, %</i>		0,0	0,0	0,0
Право собственности	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
<i>Корректировка на право собственности, %</i>		0,0	0,0	0,0
Общая площадь, м ²	36,5	36,3	30,0	48,8
<i>Корректировка на площадь, %</i>		0,0	0,0	0,0
Наличие/отсутствие отопления	Присутствует	Печное	Печное	Газовый котёл



<i>Корректировка на наличие/отсутствие отопления, %</i>		0,0	0,0	0,0
Наличие/отсутствие водоснабжения	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
<i>Корректировка на наличие/отсутствие водоснабжения, %</i>		0,0	0,0	0,0
Наличие/отсутствие канализации	Туалет на улице	Туалет на улице	Туалет на улице	Туалет на улице
<i>Корректировка на наличие/отсутствие канализации,</i>		0,0	0,0	0,0
Техническое состояние	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
<i>Корректировка на техническое состояние, %</i>		0,0	0,0	0,0
Разводка коммуникаций	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
<i>Корректировка на дополнительные улучшения/мебель, %</i>		0,0	0,0	0,0
Материал стен	Дерево	Прочие материалы	Прочие материалы	Прочие материалы
<i>Корректировка на материал стен, %</i>		0,0	0,0	0,0
Баня/надворные постройки	Присутствуют	Присутствуют	Присутствуют	Присутствуют
<i>Корректировка на наличие/отсутствие бани, %</i>		0,0	0,0	0,0
Дополнительные улучшения территории/ландшафтный дизайн	Отсутствуют	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
<i>Корректировка на дополнительное улучшение территории, %</i>		0,0	0,0	0,0
Подъезд	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
<i>Корректировка на качество подъезда, %</i>		0,0	0,0	0,0



Итоговое корректирующее значение		0,0	0,0	0,0
Скорректированная стоимость, руб.		26 725,00	23 360,00	25 001,00
Тип отделки	Требуется косметический ремонт	Требуется косметический ремонт	Требуется косметический ремонт	Требуется косметический ремонт
<i>Корректировка на тип отделки, руб./кв.м.</i>		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость аналогов, руб.		26 725,00	23 360,00	25 001,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.	25 029			
Рыночная стоимость объекта оценки без учета стоимости з.у., руб.	914 000,00			
Рыночная стоимость земельного участка, руб.	370 000,00			
Рыночная стоимость объекта оценки с учетом стоимости земельного участка, руб.	1 284 000,00			