



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.  
16.01.2024 г.

## Выписка из отчета №1601240970

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Здание (жилой дом), расположенное на земельном участке: площадь здания: 96,9,0 кв.м, кадастровый номер здания: 08:04:160102:159, площадь участка: 1200,0 кв.м, кадастровый номер участка: 08:04:160102:82, адрес:

Республика Калмыкия, р-н. Кетченеровский, п. Алцынхута, пер. Восточный, д. 2

Дата оценки: 16.01.2024 г.

### Общая информация

<b>Заказчик</b>	♦ Королева Евгения Леонидовна член Ассоциация арбитражных управляющих "Меркурий" (ИНН: 7744885201064, рег. номер 22152)
<b>Особенности проведения осмотра</b>	♦ Осмотр объекта оценки не проводился. Заказчиком предоставлены фотографии наружного вида дома, тип внутренней отделки принят в расчёт как косметический.
<b>Исполнитель</b>	♦ ООО «Центр Судебной Экспертизы» <ul style="list-style-type: none"><li>• ОГРН 1117447014354, ИНН 7447197991</li><li>• Адрес регистрации: 454048, г. Челябинск, ул. Яблочкина, д. 3, пом. 1, каб. 2</li><li>• Адрес для корреспонденции: 454014, г. Челябинск, ул. Ворошилова, д. 35, оф. 3-1</li><li>• 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.</li><li>• 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).</li><li>• ООО «Центр Судебной Экспертизы» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.</li><li>• Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящей выписке из отчета об оценке.</li></ul>
<b>Оценщик</b>	♦ Шуховцев Кирилл Вячеславович <ul style="list-style-type: none"><li>• 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.</li><li>• Высшее техническое образование, окончил Челябинскую государственную агроинженерную академию, квалификация – инженер.</li></ul>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Высшее юридическое, окончил Южно-Уральский государственный университет, квалификация – бакалавр.</li> <li>• Диплом о профессиональной переподготовке 743100168174 от 30.04.2020 г., выдан ФГБОУ ВО "Челябинский государственный университет" 08.10.2020 г.</li> <li>• Стаж работы в оценочной деятельности 7 лет.</li> <li>• Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» № 034549-2 сроком действия с 11.11.2022 по 11.11.2025 г.</li> <li>• Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 034548-1 сроком действия с 11.11.2022 по 11.11.2025 г.</li> <li>• Диплом о профессиональной переподготовке по направлению «Судебная оценочная экспертиза», выдан ЧОУ ДПО "Открытая академия профессионального образования", 2023 год, эксперт-оценщик.</li> <li>• Сертификат соответствия судебного эксперта » НИИ СЭИС № РОСС RU.32147.04БРЕ0.01.21969 по направлению «Судебная оценочная экспертиза».</li> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> <li>• Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящей выписке из отчета об оценке.</li> </ul>
--	--

### Основные факты и выводы

<b>Объект оценки</b>	◆	<b>Наименование параметра</b>	<b>Значение параметра</b>
	<b>Здание, расположенное на земельном участке</b>		
	назначение здания	нежилое	
	фактическое использование	жилой дом	
	площадь здания	96,9 кв.м	
	кадастровый номер здания	08:04:160102:159	
	ограничения/обременена	данные отсутствуют	
	площадь участка	1200,0 кв.м	
	кадастровый номер участка	08:04:160102:82	
	категория земель	земли населенных пунктов	
	разрешенное использование участка	для ведения личного подсобного хозяйства	
	сведения о собственности	собственность	
	ограничения/обременена	отсутствуют	
	адрес	Республика Калмыкия, р-н. Кетченеровский, п. Алцынхута, пер. Восточный, д. 2	
<b>Дата оценки</b>	◆ 16.01.2024г.		



<b>Результаты оценки, полученные при использовании:</b>	♦ – доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 759 000,00 руб. – затратного подхода: не применялся
<b>Согласование результатов</b>	♦ Не требуется в связи с использованием только одного подхода к оценке

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 16.01.2024г. составляет:

**759 000,00 (Семьсот пятьдесят девять тысяч) рублей.**

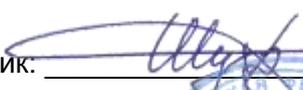
*В том числе:*

*Рыночная стоимость здания (жилого дома), общей площадью 96,9 по состоянию на 16.01.2024г. составляет:*

**641 000,00 (Шестьсот сорок одна тысяча) рублей;**

*Рыночная стоимость земельного участка, общей площадью 1200,0 по состоянию на 16.01.2024г. составляет:*

**118 000,00 (Сто восемнадцать тысяч) рублей.**

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





## Приложение. Расчетная таблица.

Элементы сравнения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	<a href="https://www.avito.ru/kalmykiya_troitskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_3456228238">https://www.avito.ru/kalmykiya_troitskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_3456228238</a>	<a href="https://www.avito.ru/elista/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_3310927503">https://www.avito.ru/elista/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_3310927503</a>	<a href="https://www.avito.ru/kalmykiya_troitskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_izhs_3375199209">https://www.avito.ru/kalmykiya_troitskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_izhs_3375199209</a>
Продавец	89853431085	89615465738	89615464438
Местоположение	Республика Калмыкия, Целинный р-н, с. Троицкое	Республика Калмыкия, Целинный р-н, с. Вознесенка, Луговая ул.	Республика Калмыкия, Целинный р-н, с. Троицкое, Радужная ул
Стоимость предложения, руб.	130 000,00	180 000,00	160 000,00
Размер участка, м <sup>2</sup>	1300,0	1500,0	1200,0
Дата продажи (предложения к продаже)	3 января 2023 г.	20 декабря 2023 г.	13 января 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
<b>Цена продажи</b>	<b>руб.</b>		<b>130 000,00</b>	<b>180 000,00</b>	<b>160 000,00</b>
Размер участка	м <sup>2</sup>	1 200,0	1 300,0	1 500,0	1 200,0
<i>Торг</i>	%		-16,6	-16,6	-16,6
<b>Стоимость</b>			<b>108 420,00</b>	<b>150 120,00</b>	<b>133 440,00</b>
<b>Стоимость за м<sup>2</sup></b>			<b>83,00</b>	<b>100,00</b>	<b>111,00</b>
<i>Совершенная сделка или предложение</i>			Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
<i>Условия рынка (время предложения)</i>		16 января 2024 г.	3 января 2023 г.	20 декабря 2023 г.	13 января 2023 г.



Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
<b>Передаваемые имущественные права</b>		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
<b>Местоположение</b>		Республика Калмыкия, р-н. Кетченеровский, п. Алцынхута, пер. Восточный, д. 2	Республика Калмыкия, Целинный р-н, с. Троицкое	Республика Калмыкия, Целинный р-н, с. Вознесеновка, Луговая ул.	Республика Калмыкия, Целинный р-н, с. Троицкое, Радужная ул
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
<b>Площадь участка</b>	м <sup>2</sup>	1 200,00	1 300,0	1 500,0	1 200,0
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
<b>Назначение участка</b>		Земли населенных пунктов, для ведения личного подсобного хозяйства	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
<b>Возможность подключения коммуникаций</b>		Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
<b>Наличие построек</b>			Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
Итоговое корректирующее значение	%		0,0	0,0	0,0
<b>Скорректированная стоимость</b>	руб./м <sup>2</sup>		<b>83,00</b>	<b>100,00</b>	<b>111,00</b>
<b>Стоимость объекта</b>	руб./м <sup>2</sup>	<b>98,00</b>			
<b>Стоимость объекта (округлено)</b>	руб.	<b>118 000,00</b>			

Показатели	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	<a href="https://www.avito.ru/kalmykiya_sadovoe/doma_dachi_kottedzhi/dom_65_m_na_uchastke_8_sot._37_16558119">https://www.avito.ru/kalmykiya_sadovoe/doma_dachi_kottedzhi/dom_65_m_na_uchastke_8_sot._37_16558119</a>	<a href="https://www.avito.ru/bolshoy_tsaryn/doma_dachi_kottedzhi/dom_874_m_na_uchastke_11_sot._3715_756408">https://www.avito.ru/bolshoy_tsaryn/doma_dachi_kottedzhi/dom_874_m_na_uchastke_11_sot._3715_756408</a>	<a href="https://www.avito.ru/yashkul/doma_dachi_kottedzhi/dom_805_m_na_uchastke_6_sot._3651713014">https://www.avito.ru/yashkul/doma_dachi_kottedzhi/dom_805_m_na_uchastke_6_sot._3651713014</a>
Продавец	89615423302	89886806110	89176808330
Адрес	Республика Калмыкия, Кетченеровский р-н, пос. Кетченеры	Республика Калмыкия, Октябрьский р-н, пос. Иджил, Северная ул.	Республика Калмыкия, Яшкульский р-н, пос. Привольный



## ООО «ЦЕНТР СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ»

Стоимость (предложения) продажи	550 000,00	700 000,00	650 000,00
Общая площадь , м <sup>2</sup>	65,0	87,4	74,8
Земельный участок, м <sup>2</sup>	800,0	1100,0	600,0
Время продажи (предложения)	9 января 2024 г.	28 декабря 2023 г.	1 января 2024 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		<a href="https://www.avito.ru/kalmykiya_sadovoe/doma_dachi_kottedzhi/dom_65_m_na_uchastke_8_sot._3716558119">https://www.avito.ru/kalmykiya_sadovoe/doma_dachi_kottedzhi/dom_65_m_na_uchastke_8_sot._3716558119</a>	<a href="https://www.avito.ru/bolshoy_tsaryn/doma_dachi_kottedzhi/dom_874_m_na_uchastke_11_sot._3715756408">https://www.avito.ru/bolshoy_tsaryn/doma_dachi_kottedzhi/dom_874_m_na_uchastke_11_sot._3715756408</a>	<a href="https://www.avito.ru/yashkul/doma_dachi_kottedzhi/dom_805_m_na_uchastke_6_sot._3651713014">https://www.avito.ru/yashkul/doma_dachi_kottedzhi/dom_805_m_na_uchastke_6_sot._3651713014</a>
Продавец		89615423302	89886806110	89176808330
Стоимость (предложения) продажи		550 000,00	700 000,00	650 000,00
Корректировка на торг, %		-8,3	-8,3	-8,3
Скорректированная стоимость, руб.		504 350,00	641 900,00	596 050,00
Площадь дома, м <sup>2</sup>	96,9	65,0	87,4	74,8
Земельный участок, м <sup>2</sup>	1200,0	800,0	1100,0	600,0
Корректировка на площадь з.у., руб.		-78 400	-107 800	-58 800
Скорректированная стоимость, руб.		425 950	534 100	537 250
<b>Стоимость 1м<sup>2</sup></b>		<b>6 553,00</b>	<b>6 111,00</b>	<b>7 182,00</b>



## ООО «ЦЕНТР СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ»

Адрес (местоположение)	Республика Калмыкия, р-н. Кетченеровский, п. Алцынхута, пер. Восточный, д. 2	Республика Калмыкия, Кетченеровский р-н, пос. Кетченеры	Республика Калмыкия, Октябрьский р-н, пос. Иджил, Северная ул.	Республика Калмыкия, Яшкульский р-н, пос. Привольный
<i>Корректировка на местоположение, %</i>		0,0	0,0	0,0
Дата продажи (предложения)	16 января 2024 г.	9 января 2024 г.	28 декабря 2023 г.	1 января 2024 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 <sup>2</sup>	96,9	65,0	87,4	74,8
<i>Корректировка на площадь, %</i>		0,0	0,0	0,0
Наличие/отсутствие отопления	Газовый котёл	Газовый котёл	Газовый котёл	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	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует



<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
Дополнительные улучшения/мебель		-	-	-
<i>Корректировка на дополнительные улучшения/мебель, %</i>		0,0	0,0	0,0
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
<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
<b>Скорректированная стоимость, руб.</b>		6 553,00	6 111,00	7 182,00
Тип отделки	Косметический	Косметический	Косметический	Косметический
<i>Корректировка на тип отделки, руб./кв.м.</i>		0,00	0,00	0,00



Скорректированная стоимость аналогов, руб.		6 553,00	6 111,00	7 182,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.	6 615			
Рыночная стоимость объекта оценки без учета стоимости з.у., руб.	<b>641 000,00</b>			
Рыночная стоимость земельного участка, руб.	<b>118 000,00</b>			
Рыночная стоимость объекта оценки с учетом стоимости земельного участка, руб.	<b>759 000,00</b>			