

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о рыночной стоимости имущества

Дата: 23 декабря 2025 года

Выполнил: Финансовый управляющий _____
в соответствии с ФЗ «О
несостоятельности (банкротстве)

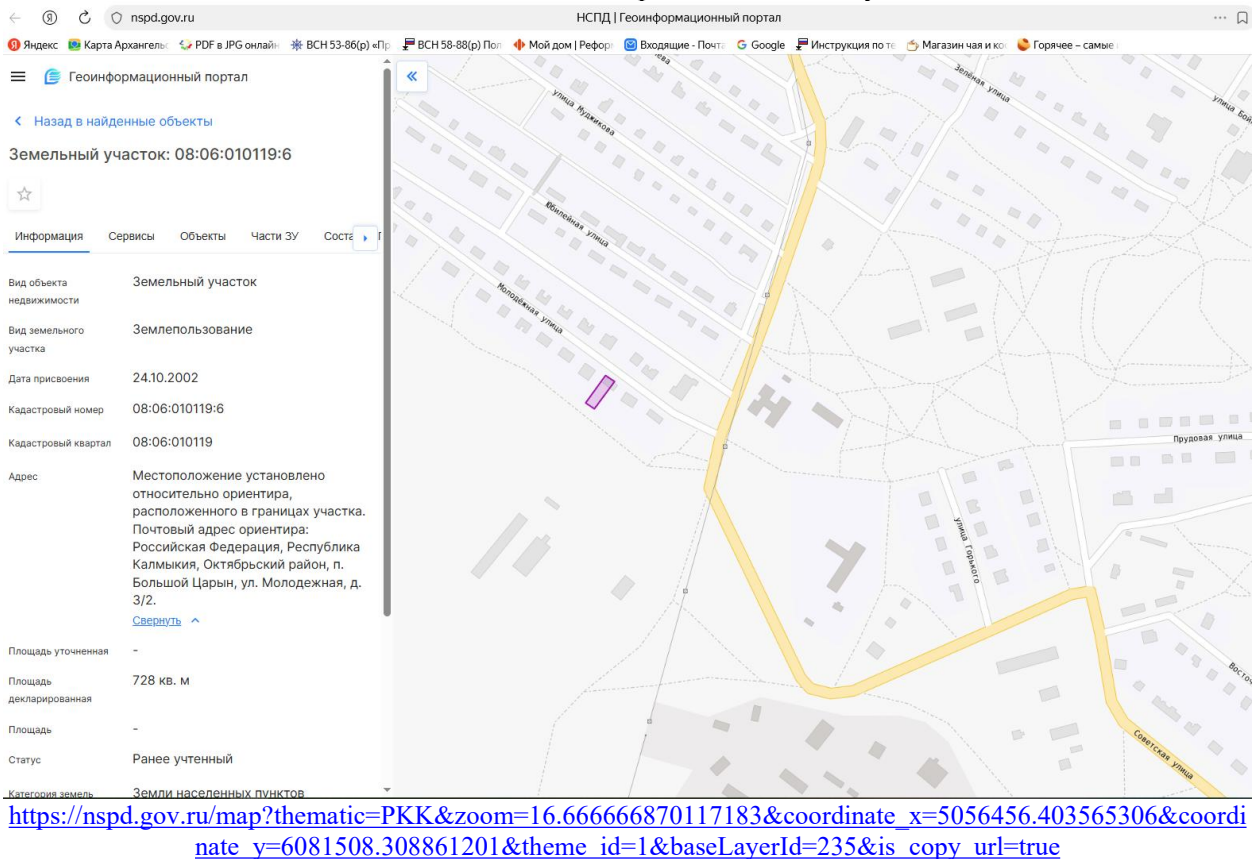
ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1/5 доля в общей долевой собственности на жилое помещение (квартиру), площадью 79,1 кв.м., этаж 01, КН: 08:06:010119:33, земельный участок под домом, общей площадью 728 кв.м., ВРИ: ИЖС, КН: 08:06:010119:6 по адресу – Республика Калмыкия, Октябрьский район, п. Большой Царын, ул. Молодёжная, д. 3\2.

Правоустанавливающие документы: выписка из ЕГРН, см. приложение.

Правообладатель: Макурова Елена Николаевна.

Расположение на карте населённого пункта:



Информация	Сервисы	Объекты	Части ЗУ	Состг
Вид объекта недвижимости		Земельный участок		
Вид земельного участка		Землепользование		
Дата присвоения		24.10.2002		
Кадастровый номер		08:06:010119:6		
Кадастровый квартал		08:06:010119		
Адрес		Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Республика Калмыкия, Октябрьский район, п. Большой Царын, ул. Молодёжная, д. 3/2. Свернуть		
Площадь уточненная		-		
Площадь декларированная		728 кв. м		
Площадь		-		
Статус		Ранее учтенный		
Категория земель		Земли населенных пунктов		

https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=16.666666870117183&coordinate_x=5056456.403565306&coordinate_y=6081508.308861201&theme_id=1&baseLayerId=235&is_copy_url=true

Выводы:

Состояние хорошее. Разумное использование – по назначению.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход – это метод оценки рыночной стоимости собственности исходя из данных о недавних сделках. Поскольку информация о ценах совершенных сделок купли-продажи аналогичных объектов является конфиденциальной и, как правило, не разглашается третьим лицам, то для расчета рыночной стоимости была использована информация о ценах предложений к продаже аналогичных объектов.

Сравнительный подход основан на принципе замещения. Предполагается, что рациональный инвестор или покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью, а продавец не продаст данную собственность ниже цены, за которую продают на рынке аналогичный объект. Поэтому цены, уплачиваемые за сходные или сопоставимые объекты, должны отражать рыночную стоимость оцениваемой собственности.

Фототаблица:



Эксперт провел анализ предложения подобных объектов и отобрал следующие аналоги:

https://www.avito.ru/bolshoy_tsaryn/doma_dachi_kottedzhi/dom_74_m_na_uchastke_75_sot_7553728280?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhbfByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ2Qmw4MHlxdlBpNlpBelFljt9_FxG6D8AAAA

О доме

Количество комнат: 4	Ремонт: косметический
Площадь дома: 74 м²	Электричество: есть
Площадь участка: 7.5 сот.	Отопление: газовое
Этажей в доме: 1	Водоснабжение: скважина
Для отдыха: баня или сауна	Газ: в доме
Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)	Канализация: септик
Материал стен: кирпич	Инфраструктура: магазин, аптека, детский сад, школа
Санузел: на улице	Способ продажи: возможна ипотека

1 500 000 ₽

20 270 ₽ за м²
История цены

Показать телефон
в xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение

Расположение

Республика Калмыкия, Октябрьский р-н, Большецарынское сельское муниципальное образование, пос. Большой Царын, ул. Лермонтова, 16

Скрыть карту ^

Спросите у продавца

Здравствуйте!

https://www.avito.ru/malye_derbety/doma_dachi_kottedzhi/dom_80_m_na_uchastke_65_sot_7579009026?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnB2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiI4IjtzOjE2OiJ2TTc5NkxYNzA2MXBmVFQ2Ijt9-G9YcJ8AAAA

О доме

Количество комнат: 3	Ремонт: косметический
Площадь дома: 80 м²	Электричество: есть
Площадь участка: 6.5 сот.	Отопление: газовое
Этажей в доме: 1	Водоснабжение: колодец
Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)	Газ: в доме
Год постройки: 1989	Канализация: септик
Материал стен: кирпич	Интернет и ТВ: Wi-Fi

1 900 000 ₽

23 750 ₽ за м²
История цены

Показать телефон
в 980 xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Расположение

Республика Калмыкия, Малодербетовский р-н, Малодербетовское сельское муниципальное образование, с. Малые Дербеты, Элистинский пер., 13

Скрыть карту ^

Спросите у продавца

Здравствуйте!

https://www.avito.ru/malye_derbety/doma_dachi_kottedzhi/dom_81_m_na_uchastke_9_sot_7571048007?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnB2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiI4IjtzOjE2OiJ2TTc5NkxYNzA2MXBmVFQ2Ijt9-G9YcJ8AAAA

О доме

Количество комнат: 5	Электричество: есть
Площадь дома: 81 м²	Отопление: газовое
Площадь участка: 9 сот.	Водоснабжение: центральное
Этажей в доме: 1	Газ: в доме
Для отдыха: баня или сауна	Канализация: септик
Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)	Интернет и ТВ: Wi-Fi, телевидение
Материал стен: кирпич	Парковка: гараж
Терраса или веранда: есть	Транспортная доступность: асфальтированная дорога
Санузел: в доме, на улице	Инфраструктура: магазин, аптека, детский сад, школа
Ремонт: косметический	

3 500 000 ₽

43 210 ₽ за м²
История цены

Показать телефон
в xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение

Расположение

Республика Калмыкия, Малодербетовский р-н, Малодербетовское сельское муниципальное образование, с. Малые Дербеты, Советская ул., 61

Скрыть карту ^

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

https://www.avito.ru/malye_derbety/doma_dachi_kottedzhi/dom_70_m_na_uchastke_14_sot_7264168668?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ2TTc5NkxYNzA2MXBmVFQ2Ijt9-G9YCj8AAAA

www.avito.ru Дом 70 м² на участке 14 сот. на продажу в Малых Дербетах | Купить дом в Малых Дербетах | Авито (7264168668)
PDF в JPG онлайн: ВСН 53-86(р) «Пр ВСН 58-88(р) Пол Мой дом | Рефор: Входящие - Почта Google Инструкция по те Магазин чая и ко

О доме

Количество комнат: 4	Ремонт: косметический
Площадь дома: 70 м²	Электричество: есть
Площадь участка: 14 сот.	Отопление: другое
Этажей в доме: 1	Водоснабжение: центральное
Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)	Газ: в доме
Материал стен: кирпич	Канализация: септик
	Способ продажи: возможна ипотека

2 500 000 ₽

35 714 ₽ за м²

История цены

Показать телефон
в xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает около часа

Расположение

Республика Калмыкия, Малодербетовский р-н,
Малодербетовское сельское муниципальное образование,
с. Малые Дербеты, Советская ул., 65

Скрыть карту ^

https://www.avito.ru/malye_derbety/doma_dachi_kottedzhi/dom_100_m_na_uchastke_13_sot_7752979474?context=H4sIAAAAAAAAA_wEFAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

www.avito.ru Дом 100 м² на участке 13 сот. на продажу в Малых Дербетах | Купить дом в Малых Дербетах | Авито (7752979474)
PDF в JPG онлайн: ВСН 53-86(р) «Пр ВСН 58-88(р) Пол Мой дом | Рефор: Входящие - Почта Google Инструкция по те Магазин чая и ко

О доме

Количество комнат: 5	Санузел: в доме
Площадь дома: 100 м²	Ремонт: косметический
Площадь участка: 13 сот.	Электричество: есть
Этажей в доме: 1	Отопление: газовое
Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)	Водоснабжение: центральное
Материал стен: кирпич	Газ: в доме
	Способ продажи: возможна ипотека

3 000 000 ₽

30 000 ₽ за м²

История цены

Показать телефон
в xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение

Расположение

Республика Калмыкия, Малодербетовский р-н,
Малодербетовское сельское муниципальное образование,
с. Малые Дербеты, ул. Валентины Терешковой, 27

Скрыть карту ^

Спросите у продавца

Объектом оценки является т.н. «квартира с землёй», - часть жилого дома, поэтому в качестве объектов-аналогов использованы данные о предложении индивидуальных жилых домов, стоимость объекта рассчитана как доля в площади.

Расчётная часть.

Сравниваемые параметры	Единицы измерения	1 объект	2 объект	3 объект	4 объект	5 объект	Оцениваемый объект
Цена продажи	руб.	1 500 000	1 900 000	3 500 000	2 500 000	3 000 000	79,1
Площади объектов	кв. м	74	80	81	70	100	15,8
Стоимость за 1 м2	руб.	20270	23750	43210	35714	30000	
Поправка на условия продажи	доля	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	
Стоимость 1 м2 с учетом поправки	руб.	20270	23750	43210	35714	30000	
Поправка на дату предложения	доля	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	
Стоимость 1 м2 с учетом поправки	руб.	20270	23750	43210	35714	30000	
Поправка на посреднические услуги	доля	0,930	0,930	0,930	0,930	0,930	
Стоимость 1 м2 с учетом поправки	руб.	18851	22088	40185	33214	27900	
Поправка на местоположение	доля	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	
Стоимость 1 м2 с учетом поправки	руб.	18851	22088	40185	33214	27900	
Поправка на этаж	доля	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	
Стоимость 1 м2 с учетом поправки	руб.	18851	22088	40185	33214	27900	
Поправка на долю в праве	доля	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	
Стоимость 1 м2 с учетом поправки	руб.	18851	22088	40185	33214	27900	
Поправка на тип дома	доля	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	
Стоимость 1 м2 с учетом поправки	руб.	18851	22088	40185	33214	27900	
Поправка на площадь	руб.	0	0	0	0	0	
Стоимость 1 м2 с учетом поправки	руб.	18851	22088	40185	33214	27900	
Весовой коэффициент		1	1	1	1	1	
Средняя стоимость 1 м2 с учетом поправки	руб.	28448					450 042

Поправка на посреднические услуги (на торг).

По данным, опубликованным в «СТАТРИЕЛТ – 2025» «Индивидуальные жилые дома» в среднем составляет 7% от стоимости.

На основании on-line-опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), зарегистрированных на сайте Statrielt (<http://www.statrielt.ru/>), проведенного за истекший квартал:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Индивидуальный жилой дом или дача <u>вторичного рынка</u> общей площадью до 100 кв.м. с земельным участком	0,90	0,97	0,94	0,95	0,94	0,93
2	Индивидуальный жилой дом или дача <u>вторичного рынка</u> общей площадью 100 - 150 кв.м. с земельным участком	0,87	0,97	0,93	0,94	0,93	0,92

Согласование результатов.

В связи с тем, что объекты-аналоги, выставленные на рынке, находятся в одинаковых условиях при продаже, после внесения корректировок получились приведенные стоимости объектов-аналогов, оценщик предполагает, что они равнозначно отражают рыночную стоимость объекта оценки, поэтому для всех были присвоены равные коэффициенты доверительной вероятности и найдено средневзвешенное значение.

Доля стоимости земельного участка в стоимости индивидуального жилого дома

Объектом оценки является т.н. «квартира с землёй», часть жилого дома, в стоимость единого объекта входит стоимость земельного участка, её возможно рассчитать с помощью данных, опубликованных в справочнике «СТАТРИЕЛТ – 2025» «Индивидуальные жилые дома». Доля стоимости земельного участка составляет 22% (0,22).

Итоги расчетов СтатРиелт на основе рыночных данных за истекший квартал:

№	Назначение объектов ¹	Нижняя граница**	Верхняя граница***	Среднее значение
1	Индивидуальные жилые и дачные дома, полностью построенные, в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, на участках, расположенных в плотно застроенных зонах	0,16	0,28	0,22

Рыночная стоимость земельного участка под домом: $450\,000 * 0,22 = 99\,000$ рублей.

Стоимость 1/5 доли в общей долевой собственности на жилое помещение (квартиру), площадью 79,1 кв.м., этаж 01, КН: 08:06:010119:33, земельный участок под домом, общей площадью 728 кв.м., ВРИ: ИЖС, КН: 08:06:010119:6 по адресу – Республика Калмыкия, Октябрьский район, п. Большой Царын, ул. Молодёжная, д. 32, (Макурова Е.Н.) составит: 450 000 рублей с учётом округления (в том числе земельный участок 99 000 рублей.

Финансовый управляющий _____.

ПРИЛОЖЕНИЯ

Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Архангельской области и Ненецкому автономному округу


полное наименование органа регистрации прав

12.11.2025г.

№ КУВИ-001/2025-206207650

На основании запроса от 11.11.2025, поступившего на рассмотрение 11.11.2025, сообщаем, что правообладателю Макурова Елена Николаевна; дата рождения: 11.09.1988; Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 11 15 № 051967 от 22.06.2015 выдан: Межрайонным отделением №1 УФМС России по Архангельской обл. в городе Архангельске; адрес места жительства или места пребывания: Архангельская область, г. Архангельск, ул. Логинава, д. 8, кв. 42., в период с 05.09.2022 по 11.11.2025 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1	1.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	08:06:010119:33
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Российская Федерация, Республика Калмыкия, Октябрьский район, п. Большой Царын, ул. Молодежная, д 3, кв 2
		Площадь:	79.1
	1.2	вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность, доля в праве 1/5
		дата государственной регистрации:	24.10.2023
		номер государственной регистрации:	08:06:010119:33-08/048/2023-5
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка и квартиры, выдан 23.10.2023
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	1.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
2	2.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	08:06:010119:6
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Для индивидуального жилищного строительства
		Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Республика Калмыкия, Октябрьский район, п. Большой Царын, ул. Молодежная, д. 3/2.
		Площадь:	728

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
<p>Сертификат: 0091AA15A399507BC76403402DF405287A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026</p>			