

**Общество с ограниченной ответственностью
«ЭКСПЕРТ»**

Адрес местонахождения: 398000, г. Липецк, ул. Свиридова, д. 17

ОГРН 1214800000612, ИНН 4803010243, КПП 480301001

anastasia.zheleznichenko@yandex.ru

Телефон 8-951-304-20-92

Полученным судом
Липецкой области

19 июля 2023

Судье Арбитражного суда
Липецкой области
Малышеву Ярославу Сергеевичу

ПОСТУПИЛО НА
НАРОЧНЫМ

Сопроводительное письмо

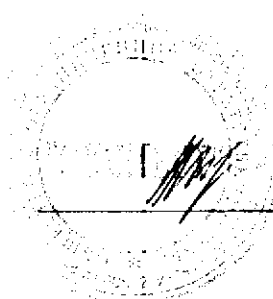
«о направлении заключения эксперта по судебной экспертизе
№14/23, материалов дела №А36-8294/2019» ✓

Определением (о назначении судебной экспертизы и приостановления производства по делу) Арбитражного суда Липецкой области, изготовленного в рамках дела №А36-8294/2019 по ходатайству финансового управляющего об утверждении положения о порядке, сроках и условиях реализации имущества Мурадяна Р.Х., заинтересованное лицо Киракосян И.А., в рамках дела №А36-8294/2019, возбужденного по заявлению акционерного коммерческого банка Трансстройбанк (Акционерное общество), г. Москва к Мурадян Р.Х., с. Боринское Липецкого района Липецкой области о признании несостоятельным (банкротом), в ООО «ЭКСПЕРТ», эксперту Железниченко А.В. была назначена судебная экспертиза.

Материалы дела №А36-8294/2019 поступили в производство эксперта.

В связи с окончанием выполнения порученной, судебной экспертизы, руководствуясь Определением Арбитражного суда Липецкой области, изготовленного в рамках дела №А36-8294/2019, о назначении судебной экспертизы, а также положениями статьи 82 АПК РФ устанавливающей, что эксперт обеспечивает сохранность представленных ему для исследования материалов и документов и возвращает их в суд вместе с заключением или сообщением о невозможности дать заключение, направляем в Ваш адрес: заключение эксперта №14/23 от «17» июля 2023 года, выполненное на 20-и (двадцати) листах.

Кроме того, во исполнение Определения Арбитражного суда липецкой области просим произвести оплату за проведение судебной экспертизы в рамках дела №А36-88294/2023, счет на оплату прилагаем.



Директор ООО «ЭКСПЕРТ»

А.М. Железниченко
«19» июля 2023 года

г. Липецк

19 июля 2023 года

Акт выполненных работ
на основании Определения Арбитражного суда Липецкой области,
изготовленного в рамках дела №А36-8294/2019 от 14.04.2023 года.

Заказчик: Арбитражный суд Липецкой области, в рамках дела №А36-8294/2019.

Плательщик: Арбитражный суд Липецкой области

№	Наименование работы (услуги)	Цена	Сумма (руб.)
1	Проведение судебной экспертизы в рамках дела №А36-8294/2019 на основании Определения Арбитражного суда Липецкой области, с предоставлением письменного заключения эксперта в 1 экз. в адрес суда.	8 000,00	8 000,00
2	Итого:	8 000,00, в т.ч. НДС	

Всего оказано услуг на сумму: 8 000,00 рублей (Восемь тысяч рублей, 00 коп), в т.ч. НДС.

Вышеперечисленные услуги выполнены полностью и в срок. Заказчик претензий по объему, качеству и срокам оказания услуг не имеет.

Исполнитель:

Директор ООО «ЭКСПЕРТ»

А.М. Железниченко

Заказчик:

Арбитражный суд Липецкой области, в рамках
дела №А36-8294/2019

Исполнитель: Общество с ограниченной ответственностью «ЭКСПЕРТ»

ОГРН 1214800000612, ИНН 4803010243, КПП 480301001

Зарегистрировано по адресу: Липецкая область, г. Данков, ул. Котовского, д.6

Р/с 40802810335000067722 в Липецком отделении ОСБ №8593

Банк Липецкий РФ АО «РОССЕЛЬХОЗБАНК»

Р/с 40702810324060000094

К/с 30101810800000000756 БИК 044206756

Контактный телефон: 8-951-304-20-92

Заказчик Арбитражный суд Липецкой области

Основание: Определение Арбитражного суда Липецкой области от 14 апреля 2023 года, изготовленного в рамках дела №А36-8294/2019.

СЧЕТ НА ОПЛАТУ №14/23 от 17.07.2023 года

№	Наименование работы (услуги)	Ед. изм.	Количество	Цена	Сумма
1	Оплата за проведение судебной экспертизы в рамках дела №А36-8294/2019 на основании Определения Арбитражного суда Липецкой области, с предоставлением письменного заключения эксперта в 1 экз. в адрес суда.	услуга	1	8 000,00	8 000,00
2	Итого:				8 000,00

Итого: 8 000,00

В том числе НДС 20%: 1 333,33

Сумма прописью: 8 000,00 рубль (Восемь тысяч рублей, 00 копейка) в т.ч. НДС

Исполнитель:

Директор ООО «ЭКСПЕРТ»

А.М. Железниченко

**Общество с ограниченной ответственностью
«ЭКСПЕРТ»**

Адрес местонахождения: 398000, г. Липецк, ул. Свиридова, д. 17

ОГРН 1214800000612, ИНН 4803010243, КПП 480301001

anastasia.zheleznichenko@yandex.ru

Телефон 8-951-304-20-92

Утверждаю:

Директор *А.М. Железниченко*
17 июля 2023 года

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЭКСПЕРТА №14/23

**По определению рыночной стоимости права собственности недвижимо-
го имущества: земельного участка с кадастровым номером
48:13:1550301:2876, площадью 611 м.кв., расположенного по адресу:
Липецкая область, Липецкий район, Косыревский сельсовет,
д. Кулешовка**

Выполнено на основании: Определение Арбитражного суда Липецкой области от 14.04.2023
года в рамках дела №А36-8294/2019

Дата проведения осмотра: 29 мая 2023 года.

г. Липецк, 2023 год.

ОБЯЗАННОСТИ РУКОВОДИТЕЛЯ

На основании определения Арбитражного суда Липецкой области от 14 апреля 2023 года, изготовленного в рамках дела №А36-8294/2019 я, Директор ООО «ЭКСПЕРТ», в силу ст. 14 ФЗ «О государственной судебно – экспертной деятельности в РФ» поручаю производство судебной оценочной экспертизы по делу №А36-8294/2019 по ходатайству финансового управляющего об утверждении положения о порядке, сроках и условиях реализации имущества Мурадяна Р.Х., заинтересованное лицо Киракосян И.А., в рамках дела №А36-8294/2019, возбужденного по заявлению акционерного коммерческого банка Травнестройбанк (Акционерное общество), г. Москва к Мурадян Р.Х., с. Боринское Липецкого района Липецкой области о признании несостоятельным (банкротом), судебному эксперту Железниченко Анастасии Вячеславовне, обладающей специальными знаниями в объеме, требуемом для ответов на поставленные в определении суда вопросы, для чего разъясняю права и обязанности и предупреждаю об уголовной ответственности по статье 307 Уголовного Кодекса Российской Федерации.

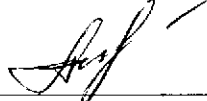
«22» мая 2023 года

 А.М. Железниченко

ПОДПИСКА ЭКСПЕРТА

Мне, Железниченко Анастасии Вячеславовне, в связи с поручением Директора ООО «ЭКСПЕРТ» производства судебной оценочной экспертизы по делу №А36-8294/2019 по ходатайству финансового управляющего об утверждении положения о порядке, сроках и условиях реализации имущества Мурадяна Р.Х., заинтересованное лицо Киракосян И.А., в рамках дела №А36-8294/2019, возбужденного по заявлению акционерного коммерческого банка Травнестройбанк (Акционерное общество), г. Москва к Мурадян Р.Х., с. Боринское Липецкого района Липецкой области о признании несостоятельным (банкротом), в соответствии со статьей 14 ФЗ «О государственной судебно – экспертной деятельности в РФ» разъяснены права и обязанности эксперта, предусмотренные статьями 16, 17 данного федерального закона. Руководителем ООО «ЭКСПЕРТ» об уголовной ответственности по статье 307 Уголовного кодекса Российской Федерации, предупреждена.

«22» мая 2023 года

 А.В. Железниченко

ВВОДНАЯ ЧАСТЬ

В ООО «ЭКСПЕРТ», для производства судебной оценочной экспертизы поступила копия Определения от «14» апреля 2023 года, изготовленного в рамках дела №А36-8294/2019 за подписью судьи Арбитражного суда Липецкой области Я.С. Малышева, скрепленная печатью, снабженная пояснительными надписями и подписью.

Вместе с Определением суда поступили копии материалов дела №А36-8294/2019 (скан-копии направленные в электронном виде).

Согласно Определения от «14 апреля 2023 года, изготовленного в рамках дела №А36-8294/2019 на разрешение судебной оценочной экспертизы поставлен следующий вопрос:

Вопрос: Какова рыночная стоимость земельного участка 48:13:1550301:2876 по адресу Липецкая область, Липецкий район, Косыревский сельсовет, д. Кулешовка, с учетом вида разрешенного использования и расположенных на нем сооружений (при наличии таковых)?

Производство экспертизы поручено эксперту Железниченко Анастасии Вячеславовне, имеющей высшее образование, квалификацию судебного эксперта с правом самостоятельного производства экспертиз по специальности 19.1 «Исследование промышленных (непродовольственных) товаров, в том числе с целью проведения их оценки» (*Диплом о профессиональной переподготовке №000019, Сертификат соответствия №007153*), являющейся действительным членом Некоммерческое партнерство «Палата судебных экспертов «СУДЭКС» (*Свидетельство №1314 о членстве некоммерческого партнерства «ПАЛАТА СУДЕБНЫХ ЭКСПЕРТОВ», протокол заседания Президиума Партнерства №47 от 18 июня 2012 года*), а так же статус оценщика предоставляющий право на ведение профессиональной оценочной деятельности в сфере «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» (*Диплом НОЧУ ВО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия» о профессиональной переподготовке ПП № 772405472487 от 15.06.2017 г.*). Так же, прошедшая профессиональную переподготовку и имеющая квалификацию судебного эксперта по специальности «Судебная строительно-техническая и стоимостная экспертиза объектов недвижимости» (*Диплом о ПП 373100180798 от 28.02.2020 года, Сертификат соответствия судебного эксперта*. Стаж работы по указанным специальностям более 12-и (двенадцати) лет.

«29» мая 2023 года проводился экспертный осмотр объекта экспертного исследования по адресу его фактического места нахождения: Липецкая область, Липецкий район, Косыревский сельсовет, д. Кулешовка.

В соответствии с Определением о назначении судебной оценочной экспертизы от «14» апреля 2023 года, изготовленного в рамках дела №А36-8294/2019 экспертом были уведомлены о времени, дате и месте проведения осмотра все участники процесса, а так же третьи лица. На осмотре присутствовал Мурадян Роберт Хачикович, иные лица уведомлены надлежащим образом, в разумный срок, причины не явки не установлены.

Экспертное исследование производилось на основании данных представленных в Определении Арбитражного суда Липецкой области, в материалах дела №А36-8294/2019 и на основании информации полученной в процессе анализа и синтеза общих и частно научных экспертных знаниях.

Описание обстоятельств дела №А36-8294/2019 отражено в Определении Арбитражного суда Липецкой области от «14» апреля 2023 года.

Фиксирующие материалы и инструменты, используемые при производстве экспертизы: Цифровой фотоаппарат, ПК и его комплектующие.

При проведении исследования эксперт руководствовался следующими нормативными документами и специальной литературой:

1. Федеральный закон от 31 мая 2001 г. N 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации» (в последней редакции).
2. Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изм. и доп.).
3. Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 297 «Об утверждении федерального стан-

дарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)».

4. Инструкция по организации производства судебных экспертиз в государственных судебно-экспертных учреждениях системы Министерства юстиции Российской Федерации (утв. приказом Министерства юстиции Российской Федерации от 20.12.2002г. №347).

5. Методические рекомендации по производству судебных экспертиз в государственных судебно-экспертных учреждениях системы Министерства юстиции Российской Федерации (утв. приказом Министерства юстиции Российской Федерации №346 от 20.12.2002г.).

6. Оценка стоимости имущества. Учебное пособие. И.В.Косорукова. МФПУ «Синергия» 2018 (в действующей редакции).

7. Правовые, теоретические и математические основы оценочной деятельности. Учебное пособие. И.В.Косорукова. МФПУ «Синергия» 2018.

8. «Введение в теорию оценки недвижимости» А.С.Галушка, В.С.Болдырев, А.Е.Федоров – М, 1998.

9. Стандарт Российского общества оценщиков, СТОРОО 10-01-95, Москва, 1995г.

10. Сайт Федеральной службы государственной статистики - www.gks.ru.

11. Сайт Информационного агентства «Финмаркет» - www.finmarket.ru.

12. Сайт Экономическое положение страны <http://www.worldbank.org/ru/news/press-release/2016/02/26/russian-economic-report-29>.

13. Сайт Экономический обзор Липецкой области <http://ru.wikipedia.org/wiki/>.

14. «РИА Рейтинг» Электронный ресурс, режим доступа: http://riarating.ru/regions_study/20130610/610567066.html.

15. Официальные сайты сети интернет, форумы, сообщества и иные.

ИССЛЕДОВАНИЕ

Для решения поставленного вопроса экспертное исследование проводилось по следующей методике:

1. Органолептическим методом устанавливались:

— товарные характеристики объекта экспертного исследования (количественные и качественные характеристики);

— фактическое состояние объекта экспертного исследования (уровень отделки помещения, наличие дефектов, их расположение и степень выраженности).

2. Регистрационным методом устанавливалась возможность использования по функциональному назначению объектов экспертного исследования.

3. Общие (общенаучные) методы, чувственно - рациональные и математические методы которые включают: наблюдение, описание, сравнение, моделирование, реконструкция, идеализация, формализация, вычисления, геометрические построения.

4. Для определения средней рыночной стоимости применялся Метод сравнения продаж основанный на прямом регулировании факторов спроса и предложения.

Термины и определения, используемые в настоящем заключении эксперта.

Рыночная стоимость — наиболее вероятная цена, по которой товар или услуга могут быть проданы на свободном рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на цену сделки не влияют какие-либо существенные обстоятельства, то есть когда: одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют каждая в своих интересах; объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в от-

ношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; платёж за объект оценки предполагается в денежной форме.

Сравнительный (рыночный) подход к оценке объектов недвижимости - совокупность методов оценки стоимости недвижимости, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

Определение сегмента рынка, к которому принадлежат исследуемые объекты¹.

Использование земельного участка возможно только по его функциональному назначению – под коммерческую недвижимость.

Исследование объекта недвижимости осуществляется на основании: анализа рыночных данных о сделках купли-продажи; цены предложений по аналогичным объектам.

При исследовании коммерческой недвижимости в первую очередь учитываются его технические характеристики, влияние внешних факторов и конъюнктура рынка. Кроме того, принимаются во внимание ожидаемая величина, срок и вероятность получения прибыли (экономии) от эксплуатации при наиболее эффективном его использовании. Рыночная стоимость недвижимости со временем изменяется, но относительно сегмента рынка исследуемые объекты наиболее статичны, поэтому исследование проводится по состоянию на конкретную дату – на дату исследования. При изменении целевого назначения объектов исследования (разрешенного использования) их рыночная стоимость также подлежит пересмотру.

Проделанный анализ рынка (отобранные аналоги сравнения) содержит рыночные диапазоны основных используемых в расчетах значений, а использованные рыночные аналоги проверены на предмет соответствия рыночным диапазонам, описаны типичные для анализируемого сегмента рынка условия и представлены рыночные диапазоны для следующих показателей, используемых в расчетах для объектов разного функционального назначения и классности:

- цены на недвижимость;
- основные ценообразующие факторы недвижимости;
- условия эксплуатации недвижимости;
- сроки экспозиции;
- условия продажи;
- скидки на торг;
- технические характеристики;
- цены продаж и ценообразующие факторы;
- конструктивные характеристики;
- местоположение;
- удобство подъездных путей;
- вид права.

Источником информации для анализа рынка послужили сайты сети интернет содержащие информацию о свободных объектах недвижимости - земельные участки, расположенные на окраине г. Липецка и пригороде, в рамках исследуемого сегмента, и реализуемых на свободном рынке с конца 2022 года и в I полугодии 2023 года:

Продаю коммерческую землю 7сот. Студеновская ул., 1, Липецк, Липецкая область, Правобережный - база ЦИАН, объявление 279833561 (cian.ru);

Продажа коммерческой земли 2.47сот. Лебедянское ш., 1Г, Липецк, Липецкая область, Правобережный - база ЦИАН, объявление 286047889 (cian.ru);

Участок 4 сот. (промназначения) на продажу в Липецке | Продажа земельных участков в Липецке | Авито (avito.ru)

Земля промышленного назначения, 0.85 га, купить за 1200000 руб, Липецк | Move.Ru;

Продам земельный участок промназначения в городе Липецке 450.0 сот 5000000 руб база Олан ру объявление 50718209 (olan.ru);

Продам земельный участок промназначения в Советском районе в городе Липецке 20.0 сот 7880000 руб база Олан ру объявление 92220355 (olan.ru).

¹ <http://perevozka24.ru/pages/perspektivy-rossiyskogo-rynka-spectehniki-na-2017-god>

Описание процесса исследования.

Исследование рыночной стоимости объектов недвижимости базируется на следующих принципах:

1. При определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости (итоговая стоимость объекта). Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

2. Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

3. Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом исследования является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке. В соответствии с общепринятой практикой оценка рыночной стоимости проводится с использованием трех методологических подходов: сравнительного, доходного и затратного. Выбор метода зависит от объекта оценки, информационной обеспеченности, его соответствия наиболее типичному виду использования объекта оценки и других.

Эксперт считает целесообразным отказаться от применения затратного подхода и доходного подхода при расчете стоимости земельного участка.

Вывод: по результатам проведенного анализа (с учетом информации, которой владел эксперт, а также целей и задач проводимого исследования), было принято решение при установлении рыночной стоимости объектов исследования применить сравнительный подход.

Сравнительный подход применяется для исследования недвижимости, когда можно подобрать достаточное количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

Метод сравнения продаж, является методом прямого регулирования факторов спроса и предложения. При покупке объекта покупатель (инвестор) руководствуется принципом замещения, который гласит, что максимальная цена объекта оценки не превышает минимальной цены объекта-аналога, обладающего аналогичными характеристиками (ценообразующими факторами).

Математическая модель оценки с использованием метода рыночных сравнений может быть представлена в следующем виде:

$$C_o = \sum_{i=1}^k W_i \times C_{oi}$$

Где, k – количество аналогов,

C_o – оценка рыночной стоимости объекта исследования,

C_{oi} – оценка рыночной стоимости объекта исследования с использованием информации о цене i -го аналога,

W_i – вклад i -го аналога в стоимость объекта исследования.

$$\sum_{i=1}^k W_i = 1$$

Оценка рыночной стоимости объекта исследования с использованием информации о цене i -го аналога может быть записана следующим образом:

$$C_{oi} = C_i + \sum_{j=1}^n \Delta_{ij}$$

Где, C_i – цена i -го аналога,

n – количество ценообразующих факторов;

Δ_{ij} – корректировка цены i -го аналога по j -му ценообразующему фактору.

Корректировка цены i -го аналога по j -му ценообразующему фактору оценивается по вкладу этого фактора в стоимость объекта исследования. Оценка по вкладу основана на том, сколько рынок заплатит за присутствие того или иного фактора в объекте.

Описание объекта исследования.

Исследуемый объект исходя из своих конструктивных особенностей, функционального назначения, местоположения и иных совокупных факторов можно классифицировать как земельный участок, площадью 611 м.кв., кадастровый номер 48:13:1550301:2876, относящийся к землям населенных пунктов, для строительства автозаправочной станции с магазином и автозаправочной газовой станции. Земельный участок является учтенным, границы установлены, на кадастровый учет поставлен. Конфигурация земельного участка треугольная, чернозем/суглинок. Гидрогеологические условия: не отмечено подтоплений, выхода грунтовых вод на поверхность, заболачивания. Климатические условия: климат умеренно-континентальный; средняя температура января -12°C, июля +24°C; глубина промерзания до 1,5 м. Экологическая обстановка: степень загрязнения средняя, под контролем.

Адрес местоположения: Липецкая область, Липецкий район, Косыревский сельсовет, д. Кулешовка, вдоль автодороги регионального значения Липецк-Елец, на расстоянии 20 км. от районного (областного) центра. В непосредственной близости с региональными подъездными путями (трасса Воронеж-Тамбов, М-4 «Дон»), подъездная дорога асфальтирована, движение общественного транспорта регулярное (до Центрального рынка, ж/д Вокзала и по иным маршрутам г. Липецка).

Динамика застройки местности: ведется активное строительство ИЖС, застройка советского и преимущественно современного периода, объекты бизнеса (строительные магазины, автосервисы, элеватор, объекты промышленного назначения и др.) и производственные предприятия.

Государственная регистрация права: право зарегистрировано в управлении Росреестра Липецкой области – собственность. Ограничения (обременения) права не рассматривалось, поскольку в отношении собственника введена процедура банкротства.

На земельном участке имеется частичное асфальто-бетонного замощение, на котором имеются дефекты в виде трещин, неровностей и выровов материала. Кроме того, в центральной части исследуемого земельного участка имеется яма диаметром около 5 метров, глубиной до 5 м., частично засыпана строительным мусором, по краям насыпи земли (суглинок, чернозем).

По результату визуального исследования эксперт пришел к мнению, о том, что требуется планировка земельного участка с привлечение колесной техники (бульдозер, трактор и др.)

Коммуникации: электроэнергия, газификация проходят по границе земельного участка.

В районе местоположения объекта экспертного исследования на среднем и высоком уровне развита промышленная, производственная и коммерческая застройка пригорода, в непосредственной близости расположены иные производственные и коммерческие объекты.

Исследуемый земельный участок относится к коммерческой категории и может использоваться собственником по своему усмотрению в соответствии с хозяйственной деятельностью: магазины, АЗС, административно-бытовые комплексы и иные. Наиболее целесообразным использование объекта экспертного исследования под магазины, объекты торговли и иного коммерческого назначения, поскольку «за» исследуемым земельным участком расположены индивидуальные жилые дома (не более 50 метров).

Анализ месторасположения объектов исследования не выявил отрицательных показателей способных снизить потребительскую способность объекта исследования в течение будущих периодов в своем сегменте.

Расчет стоимости объекта недвижимого имущества – земельный участок сравнительным подходом при помощи корректирующих поправок.

Таблица 1

№ п/п	Элемент сравнения	Ед.изм ерения	Исследуемый объект Земельный участок	Объекты-аналоги		
				объект № 1	объект № 2	объект № 3
Источник информации						
			Продажа коммерческой земли 2,47сот. Лебедянское ш., 11, Липецк, Липецкая область. Правобережный - база ЦИАН, объявление 286047889 (cian.ru)	Участок 4 сот. (промназначе- ния) на продажу в Липецке Продажа земельных участков в Липецке Авито (avito.ru)	Продам земельный участок про- мназначения в городе Липецке 450,0 сот 5000000 руб база Олан ру объявление 50718209 (olan.ru)	
1	Исходная стоимость, руб./м.кв.	руб.		1275,30	1200,00	111,11
2	Корректировка на уторговывание ²	%		-12,5	-12,5	-12,5
3	Передаваемые имущественные права		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
4	Условия финансирования		Соб. Ден. Средства	Соб. Ден. Средства	Соб. Ден. Средства	Соб. Ден. Средства
5	Условия продажи		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
6	Дата предложения		I полугодие 2023 год	I полугодие 2023 год	I полугодие 2023 год	I полугодие 2023 год
7	Местоположение относительно центра населенного пункта		деревня, пригород г. Липецка	окраина г. Липецка	окраина г. Липецка	деревня, пригород г. Липецка
8	Удаленность от областного центра		Ближайший пригород. Областной центр	Областной центр	Областной центр	Ближайший пригород. Областной центр
9	Корректировка ³			-1	-1	0
10	Окружение объекта		Жилая/коммерческая застройка	Жилая/коммерческая застройка	Жилая/коммерческая застройка	Жилая/коммерческая застройка
11	Ценовая зона, коммерческая привлекательность и перспективы развития района		На высоком уровне	На высоком уровне	На высоком уровне	На высоком уровне
12	Функциональное назначение		Земли населенных пунктов коммерческого	Земли населенных пунктов коммерческо-	Земли населенных пунктов коммерческого на-	Земли населенных пунктов коммерческого назначения

² По данным Справочника «Рынок корректировок» СРК-2021, г. Москва, под редакцией канд. Тех. Наук Е.Е.Яскевич, а настоящим расчете была применена скидка на торг в размере – 12,5% для земельного участка.

Уторговывание - это процентная корректировка. Данная корректировка отражает тот факт, что при определении цены объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной стороны – продавца. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом. Её величина зависит от устойчивости рынка. Как следует из анализа рынка, в настоящее время скидки на торг находятся в пределах 1-15%

³ По данным Справочника «Рынок корректировок» СРК-2021, г. Москва, под редакцией канд. Тех. Наук Е.Е.Яскевич, а настоящим расчете была применена скидка на удаление от областного центра в размере –1% для аналогов сравнения №1 и №2.

		М.КВ.	назначения	го назначения	значения	
13	Площадь ⁴		611	247	400	45000
14	Корректировка	%		0,96	0,98	-1,24
15	Функциональное назначение		Соответствующие функциональному назначению	Соответствующие функциональному назначению	Соответствующие функциональному назначению	Соответствующие функциональному назначению
16	Экономические характеристики		Стандартные	Стандартные	Стандартные	Стандартные
17	Движимое имущество		Движимое имущество отсутствует	Движимое имущество отсутствует	Движимое имущество отсутствует	Движимое имущество отсутствует
18	Текущее состояние		Ровный, черноезем, треугольной формы	Ровный, черноезем, правильной формы	Ровный, черноезем, правильной формы	Ровный, черноезем, треугольной формы
19	Прочие факторы		Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе
РАСЧЕТ КОРРЕКТИРОВОК						
20	Скорректированная стоимость	руб.		1 115,34	1 049,69	96,02
21	Расчет валовой корректировки $K_1 = \sum K_{ij}$			$K_{1ан.} = \sum K_{1ан. j}$	$K_{2ан.} = \sum K_{2ан. j}$	$K_{3ан.} = \sum K_{3ан. j}$
22	Величина валовой корректировки			3	3	2
23	Весовой коэффициент аналога $BK_i = K_i / \sum K_i$			0,333	0,333	0,333
24	Стоимость весового коэффициента $C_{BK. i} = C_{K. i} \times BK_i$			371,41	349,55	31,97
25	Расчетная стоимость 1 м ² $C_{КВМ} = \sum C_{BK. i}$	руб.	752,93			
26	Рыночная стоимость объекта $C_{рын} = C_{КВМ} \times S_{пл}$	руб.	460038,18			

А.Н. Мухоморов

⁴ Корректировка на площадь. В настоящем расчете был введен поправочный коэффициент на площадь аналогов сравнения, поскольку площадь объекта сравнения от реализуемых объектов аналогов сравнения отличается.

Вводилась поправка (корректировка) на разницу в площади на применяемые аналоги сравнения с коэффициентом, который рассчитывался по формуле Уильямса

$$K = \left(\frac{S_{ан.об}}{S_{сп.об}} \right)^{-0,05}$$

ВЫВОД

Вопрос: Какова рыночная стоимость земельного участка 48:13:1550301:2876 по адресу Липецкая область, Липецкий район, Косыревский сельсовет, д. Кулешовка, с учетом вида разрешенного использования и расположенных на нем сооружений (при наличии таковых)?

Вывод на вопрос: Рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 48:13:1550301:2876, площадью 611 кв.м., расположенного по адресу: Липецкая область, Липецкий район, Косыревский сельсовет, д. Кулешовка, с учетом вида разрешенного использования и фактического состояния (имеется яма-котлован, насыпи грунта) на дату проведения исследования составляет:

460 038,18 рублей

(Четыреста шестьдесят тысяч тридцать восемь рублей, 18 копеек)



Эксперт Железниченко А.В.
«17» июля 2023 года

Приложения:

1. Фототаблица/схема местоположения на ПКК.
2. Ppt/Scr аналогов сравнения.
3. Копии документов, подтверждающие квалификацию экспер.

ПРИЛОЖЕНИЯ

ФОТОТАБЛИЦА





Публичная кадастровая карта

Участки 48:13:1550301:2876

Земельный участок 48:13:1550301:2876

для строительства автозаправочной станции с магазином и
метаназправочной газовой станцией

Информация

Наименование	Уточнение
Тип	Объект недвижимости
Вид	Земельный участок
Кадастровый номер	48:13:1550301:2876
Кадастровый размер	54,2135 кв. м
Адрес	Российская Федерация, Липецкая область, р-н Липецкий, с/п. Косыревский сельсовет, д. Кулешово
Площадь участка	54,21 кв. м
Категория	Удельный
Назначение участка	Земли населенных пунктов
Предназначение	для строительства автозаправочной станции с магазином и автозаправочной газовой станцией
Способ владения	Частная собственность
Кадастровая стоимость	569 311,47 руб.
Дата кадастрового учета	01.01.2022

12/13 16.07.2023

Продажа коммерческой земли 2,47сот. Лебедянское ш., 1Г, Липецк, Липецкая область, Правобережный - база ЦИАН, объявление 286047889 (cian.ru)

продажа земельного участка по...

купить коммерческий участок

Продажа коммерческой зем...

ЦИАН

Аренда Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческая Ипотека Сервисы

Результаты поиска: 12 объявлений

Результаты поиска: 12 объявлений

В избранное

Показать еще

Показать еще

Коммерческая земля, 2,47 сот.

Липецкая область, Липецк, Правобережный, Лебедянское ш., 1Г - 40 сот.

315 000 Р

127 531 Р за сот.

Цена за метр

Налог УСН

Показать телефон

Написать

Агентство недвижимости ID 96321255

Коммерческая недвижимость

Принять

Открыть сайт

Поиск

23:38 30.06.2023

продажа земельного участка по...

купить коммерческий участок

Продажа коммерческой зем...

ЦИАН

Аренда Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческая Ипотека Сервисы

Результаты поиска: 12 объявлений

Результаты поиска: 12 объявлений

В избранное

Показать еще

Показать еще

2,47 сот.

Участок промышленности, транспорта, связи и иного не сельского назначения

315 000 Р

127 531 Р за сот.

Цена за метр

Налог УСН

Показать телефон

Написать

Агентство недвижимости ID 96321255

Коммерческая недвижимость

Принять

Открыть сайт

Поиск

23:38 30.06.2023

Продается земельный участок. Земля населенных пунктов для эксплуатации производственных мастерских и вспомогательных складов. Площадь: 247 +/- 6 кв. м. Адрес (местоположение): местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Липецкая обл., г. Липецк, ш. Лебедянское, владение 1г. Кадастровый номер: 48-20-0028501:17, принадлежность АО ЛГЭК на праве собственности. Прием заявок с предложением цены будет осуществляться по рабочим дням с 12 мая 2023г. по 31 мая 2023г. (с 8.00 до 12.00 и с 13.00 до 17.00. Рассмотрение предложения 01 июня 2023г. Начальная минимальная цена лота - 315 000,00 руб. Договор по окончании срока подачи заявок будет заключен с участником процедуры продажи, предложившим самую высокую цену приобретения вышеуказанного недвижимого имущества АО ЛГЭК.

Продам земельный участок пром. назначения. 450 сот. (промназначен.)

480 000 Р

120 000 Р за соту

Куплю в рассрочку с кредитной Тинькофф Платеж

8 910 739-86-12

Написать сообщение

Описание

Продаю землю под строительство склада, цеха итд. Возможно частями. Месторасположение опытная. Общая площадь 400 м2. Размер участка 56*7 метров.

В двух метрах точка подключения 380 вольт. Канализация. Электроэнергия по льготного тарифу.

Частное лицо

На Авито с марта 2013

Документы проверены

Оформить заявку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Без комиссии? Без комиссии? Без комиссии? Без комиссии? Без комиссии?

Онлайн-курс по программированию за 0 Р + тест на профориентацию

Успейте записаться!

23:43 30.06.2023

Продам земельный участок промназначения в городе Липецке 450.0 сот 5000000 руб база Олан ру объявление 50718209 (olan.ru)

Продам земельный участок промназначения 450.0 сот город Липецк

1379 400 Р

3 450 000 Р

17 000 000 Р

3 100 000 Р

2 500 000 Р

750 000 Р

5 000 000 Р

4 800 000 Р

150 000 Р

Оформить заявку

Спросите у продавца

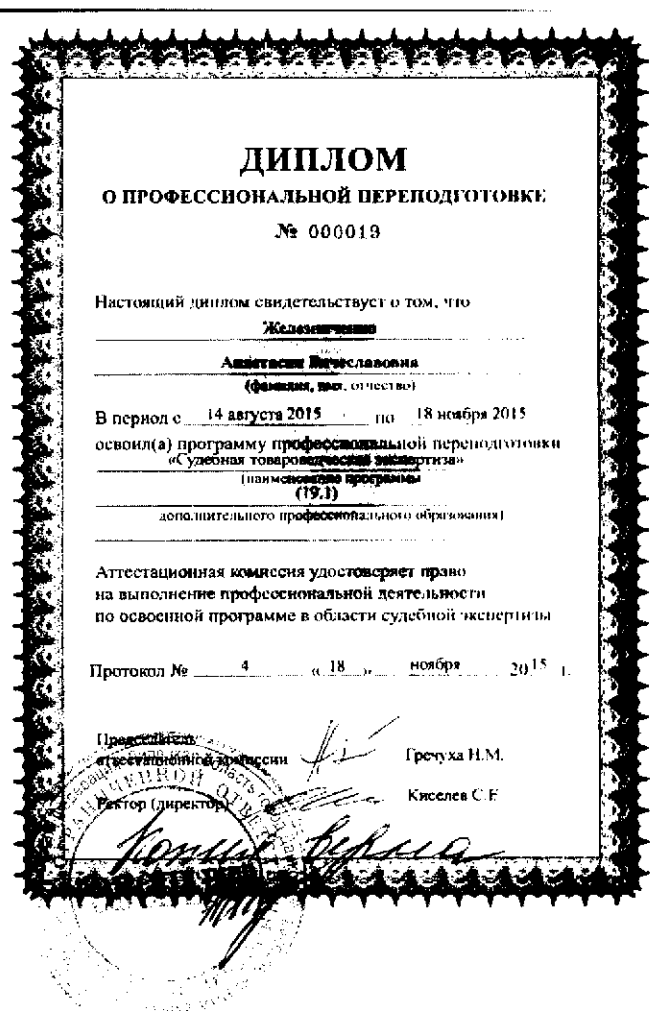
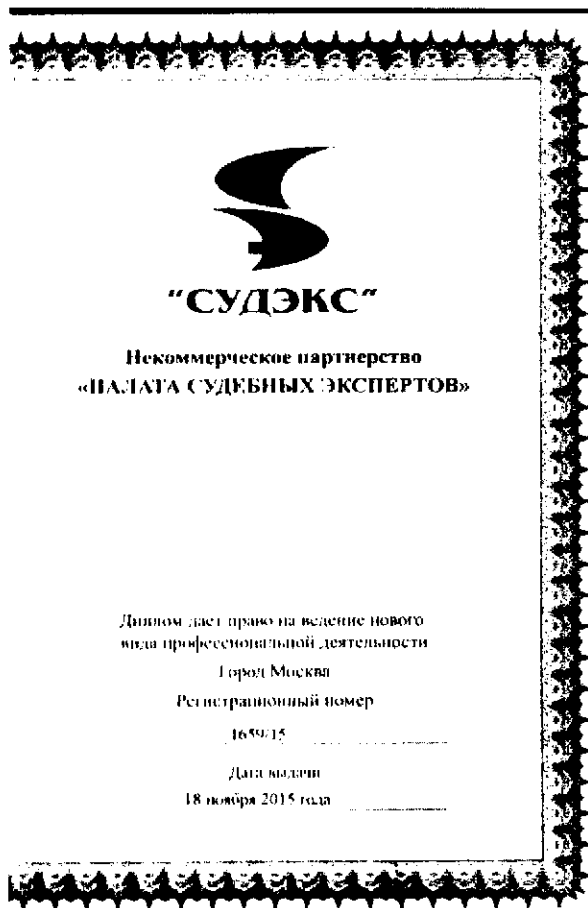
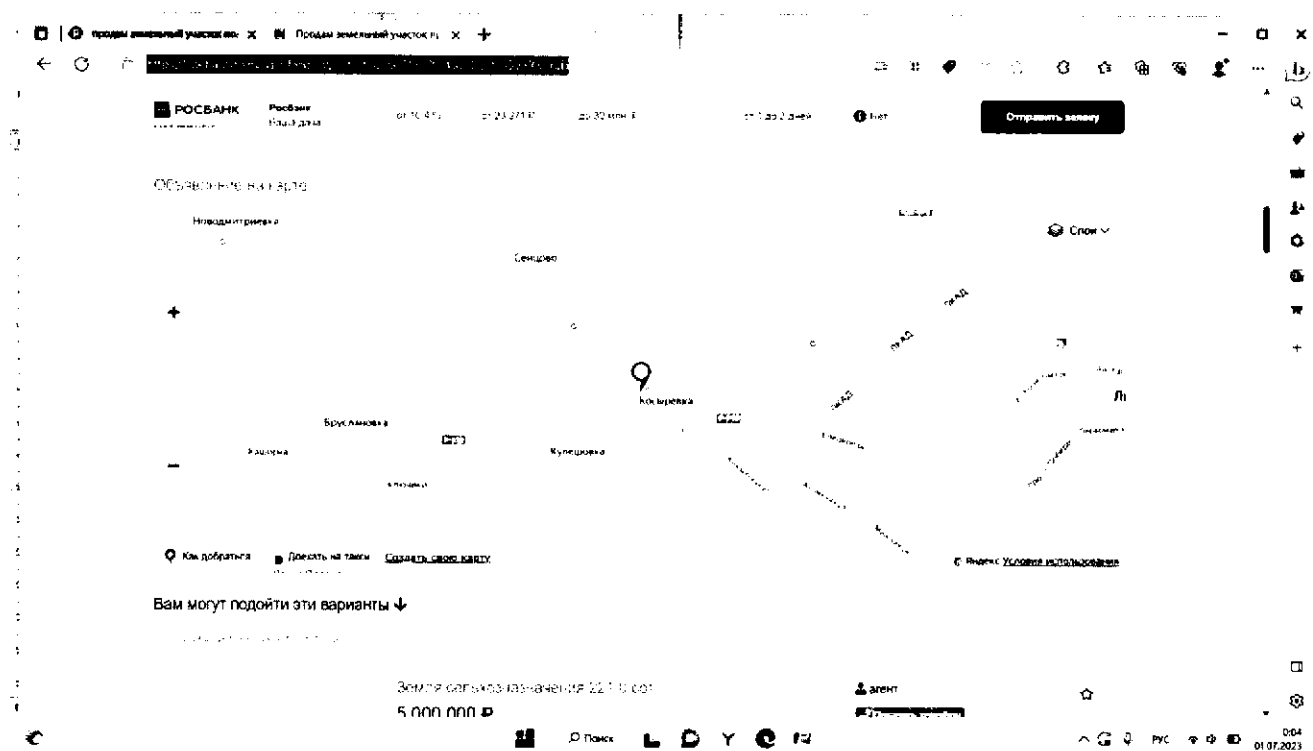
Здравствуйте!

Без комиссии? Без комиссии? Без комиссии? Без комиссии? Без комиссии?

Онлайн-курс по программированию за 0 Р + тест на профориентацию

Успейте записаться!

23:43 30.06.2023



Негосударственное образовательное частное учреждение высшего образования «Московский финансово-промышленный университет «Синергия»

Настоящим удостоверяется, что:

ЖЕЛЕЗНИЧЕНКО
Анастасия Вячеславовна

прошел(а) профессиональную подготовку в (на)
Негосударственном образовательном частном учреждении
высшего образования «Московский финансово-промышленный
университет «Синергия»

по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» в
объеме 850 часов

Решением от:

15 июня 2017 года протокол ИАК № 5

выдано удостоверение, подтверждающее право
на ведение профессиональной деятельности в сфере
Оценки стоимости предприятия (бизнеса)

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

373100180798

Документ о квалификации

Регистрационный номер

050490

Город

Москва

Дата выдачи

15 июня 2017 года



Подпись: *Канникова*
М.П. *Канникова*



Частное образовательное учреждение дополнительного профессионального образования «Институт непрерывного образования»

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

Железниченко
Анастасия Вячеславовна

с 25 октября 2019 г. по 28 февраля 2020 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)
Институте непрерывного образования
по дополнительной профессиональной программе

«Судебная строительно-техническая
и стоимостная экспертиза
объектов недвижимости»

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

373100180798

Документ о квалификации

Регистрационный номер

087-2020

Город

Иваново

Дата выдачи

28.02.2020



Руководитель

Секретарь

Подпись: *Ручей*

некоммерческое партнерство
"ПАЛАТА СУДЕБНЫХ ЭКСПЕРТОВ"

Москва

20 июня 2012 г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

**Железниченко Анастасия
Вячеславовна**

прошел (прошла) обучение по программе
повышения квалификации судебных экспертов
в объеме 104 учебных часов:

**19.1 « Исследование промышленных
(непродовольственных) товаров, в том
числе с целью проведения их оценки »**

утвержденной Приказом Минюста России от 07 октября 2004 г., № 165.



Генеральный директор
НП "СУДЭК"

С.Е. Киселев

Подпись: _____

Статья 61. Распространение действия настоящего Федерального закона на судебно-экспертную деятельность лиц,
не имеющих государственной аккредитации
В соответствии с нормами процессуального законодательства Российской Федерации судебные эксперты имеют
принадлежность к государственным судам, осуществляющим правосудие в Российской Федерации.

СИСТЕМА ДОБРОВОЛЬНОЙ СЕРТИФИКАЦИИ
НЕГОСУДАРСТВЕННЫХ ЭКСПЕРТНЫХ
ОРГАНИЗАЦИЙ И ЭКСПЕРТОВ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ
РЕГУЛИРОВАНИЮ И МЕТРОЛОГИИ
«ПАЛАТА СУДЕБНЫХ ЭКСПЕРТОВ»
Регистрационный № РОСС RU. 31924.01.010 от 22.11.2017

№ PS 003782

СЕРТИФИКАТ СООТВЕТСТВИЯ СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА

Действителен с 08 июня 2012 г. по 08 июня 2016 г.

Настоящий сертификат удостоверяет, что

Железниченко Анастасия Вячеславовна

СЕРТИФИЦИРОВАНА(А) в соответствии с ПРАВИЛАМИ СИСТЕМЫ
ДОБРОВОЛЬНОЙ СЕРТИФИКАЦИИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ЭКСПЕРТОВ
В ОБЛАСТИ СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ И ИМЕЕТ ПРАВО
САМОСТОЯТЕЛЬНОГО ПРОИЗВОДСТВА СУДЕБНЫХ ЭКСПЕРТИЗ.

- 16.1 «Техническое и конструктивное исследование строительных объектов и территорий, функциональные назначения и типы, с целью определения их назначения и иных параметров»
16.2 «Исследование строительных объектов и территорий, функциональные назначения и типы, с целью определения их назначения и иных параметров»
16.3 «Исследование строительных объектов и территорий, функциональные назначения и типы, с целью определения их назначения и иных параметров»
16.4 «Исследование строительных объектов и территорий, функциональные назначения и типы, с целью определения их назначения и иных параметров»
16.5 «Исследование строительных объектов и территорий, функциональные назначения и типы, с целью определения их назначения и иных параметров»
16.6 «Исследование строительных объектов и территорий, функциональные назначения и типы, с целью определения их назначения и иных параметров»
16.7 «Исследование строительных объектов и территорий, функциональные назначения и типы, с целью определения их назначения и иных параметров»
16.8 «Исследование строительных объектов и территорий, функциональные назначения и типы, с целью определения их назначения и иных параметров»
16.9 «Исследование строительных объектов и территорий, функциональные назначения и типы, с целью определения их назначения и иных параметров»
16.10 «Исследование строительных объектов и территорий, функциональные назначения и типы, с целью определения их назначения и иных параметров»

Руководитель органа
по сертификации

Самуилин А.И.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Железниченко Анастасия Вячеславовна

является действительным Членом Совета лиц, осуществляющих деятельность
в сфере судебной экспертизы и судебных экспертных исследований

"ПАЛАТА СУДЕБНЫХ ЭКСПЕРТОВ ИМЕНИ Ю.Г. КОРУХОВА"

Регистрационный номер в Реестре членов "СУДЭК"
№ 1314

Протокол заседания Президиума "СУДЭК"
№ 47 от 18 июня 2012 года

Генеральный директор "СУДЭК"

С.Е. Киселев



Действительно: при наличии записи в Реестре членов "СУДЭК" на сайте www.sudex.ru



Некоммерческое партнерство «ПАЛАТА СУДЕБНЫХ ЭКСПЕРТОВ»

125018 г. Москва ул. Сладковская, д. 1, стр. 15
т/факс: (495) 743 09 77, e-mail: info@pse.ru
www.pse.ru

Орган Судебной Системы
Российской Федерации

О системах добровольной сертификации
негосударственных судебных экспертов и
судебно-экспертных лабораторий.

В целях реализации единой государственной политики в области судебной экспертизы, ведущие судебно-экспертные организации: *Государственное учреждение Российский федеральный центр судебной экспертизы при Минюсте России (РФЦЭС)* и *Федеральное государственное учреждение «Российский центр судебной-медицинской экспертизы Министерства здравоохранения и социального развития» (ФГУ РЦСМЗ Минздравсоцразвития России)* учредили некоммерческое партнерство «Палата судебных экспертов» (НП «СУДЭК»), которое объединяет на профессиональной основе негосударственные организации и учреждения, работающие в сфере судебной экспертизы и судебных экспертных исследований, а также негосударственных (частных) судебных экспертов.

Поскольку большинство негосударственных экспертов пока не имеют высшего профессионального образования по специальности «судебная экспертиза», НП «СУДЭК» осуществляет повышение квалификации этих судебных экспертов и организует их сертификацию (подтверждение компетентности судебных экспертов по специальностям, утвержденным приказом Минюста России № 114 от 14.05.2003 года) в «Системе добровольной сертификации негосударственных судебных экспертов», зарегистрированной 16 октября 2009 года в едином реестре зарегистрированных систем добровольной сертификации Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии (Госстандарт России) свидетельством о регистрации № РОСС RU.Н597.04 НН00.

Подтверждение компетентности негосударственных судебно-экспертных лабораторий осуществляется в «Системе добровольной сертификации негосударственных судебно-экспертных лабораторий» (свидетельство о регистрации № РОСС RU.Н643.04.СЭЛ0, от 22.04.2010г.). В рамках указанных систем добровольной сертификации ведутся Реестры, для регистрации участников систем, выданных, предъявляемых и оплаченных сертификатов судебных экспертов и судебно-экспертных лабораторий.

Реестры сертифицированных судебных экспертов и судебно-экспертных лабораторий размещены на сайте НП «СУДЭК» - www.pse.ru в поисковой системе, позволяющей

найти судебного эксперта или судебно-экспертную лабораторию по необходимой специальности в любом регионе Российской Федерации, что значительно облегчает поиск необходимого специалиста для выполнения судебной экспертизы. Особое внимание уделяется контролю за деятельностью сертифицированных судебных экспертов и судебно-экспертных лабораторий. НП «СУДЭК» рекомендует приложить Жалобническо Анастасию Вячеславовну по специальности:

19.1. Исследование промышленных (непродовольственных) товаров, в том числе с целью правления их происхождения.

Обращаем Ваше внимание на использование почтовой практики сертификации негосударственных судебных экспертов и судебно-экспертных лабораторий организациями, не имеющими на то законных оснований:

- системам сертификации не зарегистрированы в Госстандарте России;
- отсутствует единая методология для проведения судебной экспертизы, которая послужила бы основой деятельности сертифицированных в Госстандарте России систем сертификации;
- сертификация проводится без повышения квалификации судебных экспертов, в результате которой на основании личного определения не компетентности;
- данные организации не имеют специалистов по различным судебно-экспертным специальностям, способным объективно оценить компетентность негосударственных судебных экспертов и судебно-экспертных лабораторий;
- не осуществляется контроль за деятельностью сертифицированных негосударственных судебных экспертов и судебно-экспертных лабораторий.

Таким образом, происходит фактическое продвижение сертификатов без подтверждения компетентности. Данное поведение вызывает тревогу у сообществ негосударственных судебных экспертов.

С уважением!

Генеральный директор
НП «СУДЭК», и.т.п.

С.Е.Киселев



