Малышев

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

Арбитражный суд
Липецкой области
25 ИЮЛ 2023
ПОСТУПИЛО К
НАРОЧНЫМ

Судье Арбитражного суда
Липецкой области
Малышеву Ярославу Сергеевичу

Сопроводительное письмо
«о направлении заключения эксперта по судебной экспертизе
№15/23, 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 от 11.04.2023 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 Травнсстройбанк (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 №15/23 от «24» июля 2023 года, выполненное на 24-и (двадцать четыре) 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
«24» июля 2023 года

"ЭКСПЕРТ"

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 11 апреля 2023 года, изготовленного в рамках дела №А36-8294/2019.

СЧЕТ НА ОПЛАТУ №15/23 от 24.07.2023 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 от 11.04.2023, с предоставлением письменного заключения эксперта в 1 экз. в адрес суда.	услуга	1	6 000,00	6 000,00
2	Итого:				6 000,00

6 000,00
В том числе НДС 20%: 1 000,00

Сумма прописью: 6 000,00 рубль (Шесть тысяч рублей, 00 копейка) в т.ч. НДС

Исполнитель:
Директор ООО «ЭКСПЕРТ»
_____ А.М. Железниченко

г. Липецк **24 июля 2023 года**

Акт выполненных работ
на основании Определения Арбитражного суда Липецкой области, изготовленного в рамках дела №А36-8294/2019 от 11.04.2023 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 от 11.04.2023, с предоставлением письменного заключения эксперта в 1 экз. в адрес суда.	6 000,00	6 000,00
2	**Итого:**	**6 000,00, в т.ч. НДС**	

Всего оказано услуг на сумму: 6 000,00 рублей (Шесть 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**
м.п.

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

_____

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
24 июля 2023 года

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЭКСПЕРТА №15/23

По определению рыночной стоимости права собственности недвижимого имущества: земельного участка с кадастровым номером 48:20:0027501:12, площадью 7895 м.кв., расположенного по адресу: г. Липецк, ул. Ковалева, вл. 117Б.

Выполнено на основании: Определение Арбитражного суда Липецкой области от 11 апреля 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 11 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 Травнсстройбанк (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 Травнсстройбанк (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 Определение от «11» 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 «11 апреля 2023 года, изготовленного в рамках дела №А36-8294/2019 на разрешение судебной оценочной экспертизы поставлен следующий вопрос:

Вопрос: Какова рыночная стоимость земельного участка, площадью 7895 кв.м., кадастровый номер 48:20:0027501:12 по адресу г. Липецк, ул. Ковалева, вл. 117Б?

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: г. Липецк, вл. 117Б.

В соответствии с Определением о назначении судебной оценочной экспертизы от «11» 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 «11» 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 стандарта 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 средне 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 отношении 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 объекты [1].

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

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) содержа 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 (рядом с ЛКАД и жд развязкой), в рамках исследуемого сегмента, и реализуемых на свободном рынке с конца 2022 года и в I полугодии 2023 года:

Земля промышленного назначения, 20 соток, купить за 7500000 руб, Липецк | Move.Ru
Земля промышленного назначения, 1 га, купить за 11000000 руб, Косыревка | Move.Ru
Земля промышленного назначения, 1 га, купить за 9174000 руб, Липецк, ул. 3 сентября | Move.Ru
Земля промышленного назначения, 1.11 га, купить за 8500000 руб, Липецк | Move.Ru
Участок 77 сот. (промназначения) на продажу в Липецке | Продажа земельных участков в Липецке | Авито (avito.ru)
Участок 100 сот. (промназначения) на продажу в Липецке | Продажа земельных участков в Липецке | Авито (avito.ru)
Участок 68 сот. (промназначения) на продажу в Липецке | Продажа земельных участков в Липецке | Авито (avito.ru)
Участок 97,4 сот. (промназначения) на продажу в Липецке | Продажа земельных участков в Липецке | Авито (avito.ru)
Участок 100 сот. (промназначения) на продажу в Липецке | Продажа земельных участков в Липецке | Авито (avito.ru)
Участок 1,5 га (промназначения) на продажу в Липецке | Продажа земельных участков в Липецке | Авито (avito.ru)
Участок 54 сот. (промназначения) на продажу в Липецке | Продажа земельных участков в Липецке | Авито (avito.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,

Co – оценка рыночной стоимости объекта исследования,

Coi – оценка рыночной стоимости объекта исследования с использованием информации о цене i–го аналога,

Wi – 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:

$$C_{oi} = Ц_i + \sum_{j=1}^{n} \Delta \ \ ц_{ij}$$

Где, Ці – цена i-го аналога,

n – количество ценообразующих факторов;

Дціj – 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 7895 м.кв., кадастровый номер 48:20:0027501:12, относящийся к землям населенных пунктов (поселений) для здания проходной, административного здания с котельной и склада. Принадлежащий на праве собственности Мурадян Р.Х. – собственность 48-48-01/004/2007-1819 от 27.03.2007 года. Государственная регистрация права: право зарегистрировано в управлении Росреестра Липецкой области – собственность. Ограничения (обременения) права не рассматривалось, поскольку в отношении собственника введена процедура банкротства.

Земельный участок является учтенным, границы установлены, на кадастровый учет поставлен. Конфигурация земельного участка правильная - прямоугольная, одноконтурный, чернозем/суглинок, имеется частичное замощение (фракционный щебень, бетонная заливка, асфальт) на площади более 50% от всей площади участка). Гидрогеологические условия: не отмечено подтоплений, выхода грунтовых вод на поверхность, заболачивания. Климатические условия: климат умеренно-континентальный; средняя температура января -12°С, июля +24°С; глубина промерзания до 1,5 м. Экологическая обстановка: степень загрязнения средняя, под контролем.

Адрес местоположения: город Липецк, ул. Ковалева, вл. 117 Б, окраина населенного пункта, в непосредственной близости с региональными подъездными путями – ЛКАД (трасса Орел-Тамбов, М-4 «Дон»), подъездная дорога смешанного типа (асфальт, щебень), движение общественного транспорта регулярное, до остановки общественного транспорта 15-20 минут пешком (автобусные маршруты Сокол-ж/д вокзал-Центральный рынок-Сырский Рудник-Опытная станция-новые микрорайоны и по иным маршрутам г. Липецка).

На земельном участке имеется частичное асфальто-бетонного замощение, на котором имеются дефекты в виде трещин, неровностей и выровов материала. Территория частично огорожена, организован заезд в нескольких местах, по границе земельного участка проходят коммуникации: электроэнергия, газовая линия.

Объект экспертного исследования - земельный участок является частью производственной базы, в состав которой входит комплекс зданий и сооружений: Административное здание (сопряжение стен с лит А1), котельная (основная пристройка к административному зданию лит А1), склад (лит Б1), здание проходной (лит В), сооружения (кабельная линия) с кадастровым номером 48:20:0027501:85, сооружение (трансформаторная подстанция) с кадастровым номером

48:20:0027501:83; сооружение (линейно-кабельное сооружение) с кадастровым номером 48:20:0027501:84, расположенные на улице Ковалева, в районе Цемзавода и окружной трассы регионального значения Орел-Тамбов в Правобережном округе города Липецка, в промышленной зоне с большим количеством крупных и средних производств. Местоположение объекта исследования относится к производственному району города, рядом с крупными транспортными и железнодорожными магистралями в Правобережном округе г. Липецка.

В районе местоположения объекта экспертного исследования на среднем и высоком уровне развита промышленная, производственная и коммерческая застройка города, в непосредственной близости расположены иные производственные и коммерческие предприятия города Липецк, а так же в рядом с градообразующими предприятиями «Свободный Сокол», «Цемзавод», «СЭЗ» и их обслуживающие организации (подрядчики).

Динамика застройки местности: ведется активное строительство производственных объектов, застройка советского и современного периода, объекты бизнеса (строительные магазины, автосервисы, объекты промышленного назначения, произодственные, лагистические центры и др.), а так же производственные предприятия.

Исследуемый земельный участок относится к коммерческой (производственной) категории и может использоваться собственником по своему усмотрению в соответствии с хозяйственной деятельностью: производственные здания, складские помещения, промышленные предприятия, административно-бытовые комплексы. Наиболее целесообразным использование объекта экспертного исследования под производственные и административно-бытовые помещения свободного назначения.

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.измерения	Исследуемый объект	Объекты-аналоги				
			Земельный участок	объект № 1	объект № 2	объект № 3	объект № 4	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Исходная стоимость,	руб/м^2		1191,43	1500,00	5537,04	1470,59	
2	Корректировка на урговывание[2]	%		-12,5	-12,5	-12,5	-12,5	
3	Передаваемые имущественные права		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	
4	Условия финансирования		Соб. ден. средства	Соб. ден. средства	Соб. ден. средства	Соб. ден. средства	Соб. ден. средства	
5	Условия продажи		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	
6	Дата предложения		1 квартал 2023 года	1 квартал 2023 года	1 квартал 2023 года	1 квартал 2023 года	1 квартал 2023 года	
7	Корректировка на местоположение относительно центра населенного пункта		Окраина н.п.	Окраина н.п.	Окраина н.п.	Окраина н.п.	Окраина н.п.	
8	Расположение относительно основных транспортных магистралей		Рядом с региональной трансп. маг.	Рядом с региональной трансп. маг.	Рядом с региональной трансп. маг.	Рядом с региональной трансп. маг.	Рядом с региональной трансп. маг.	
9	Удаленность от областного центра		Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр	
10	Окружение объекта		Производственная застройка	Производственная застройка	Производственная застройка	Производственная застройка	Производственная застройка	
11	Ценовая зона, коммерческая привлекательность и перспективы развития района		На среднем уровне	На среднем уровне	На среднем уровне	На среднем уровне	На среднем уровне	
12	Функциональное назначение		Земли населенных пунктов, под производство	Земли населенных пунктов, под производство	Земли населенных пунктов, под производство	Земли населенных пунктов, под производство	Земли населенных пунктов, под производство	

[2] Таблица I.3.2. Корректировка на уторговывание для объектов недвижимости в различных городах. Справочник СРД, 2020 год, стр. 14, под ред. Яскевич Е.Е.

13	Площадь	$м^2$	7895	7700	10000	5400	6800	
14	Корректировка[3]			0	1,01	0,98	0,99	
15	Текущее состояние объекта		Ровный, чернозем, правильной формы	Ровный, чернозем, правильной формы	Ровный, чернозем, правильной формы	Ровный, чернозем, правильной формы	Ровный, чернозем, правильной формы	
16	Экономические характеристики		Стандартные	Стандартные	Стандартные	Стандартные	Стандартные	
17	Движимое имущество		Движимого имущества нет	Движимого имущества нет	Движимого имущества нет	Движимого имущества нет	Движимого имущества нет	
18	Прочие факторы		Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	
РАСЧЕТ КОРРЕКТИРОВОК								
19	Скорректированная стоимость ($C_{K\ i}$)	руб.		**1 042,50**	**1 325,76**	**4 892,39**	**1 299,50**	**2 140,04**
21	Расчет валовой корректировки $K_i = \sum K_{ij}$,			$\mathbf{K_{1ан.} = \sum K_{1ан.j}}$,	$\mathbf{K_{2ан} = \sum K_{2ан.j}}$,	$\mathbf{K_{3ан} = \sum K_{3ан.j}}$,	$\mathbf{K_{4ан} = \sum K_{4\ ан.j}}$,	
22	Величина валовой корректировки K_i			**1**	**2**	**2**	**2**	
23	Весовой коэффициент аналога $ВК_i = K_i / \sum K_i$			**0,200**	**0,300**	**0,200**	**0,300**	**1,00**
24	Стоимость весового коэффициента $C_{ВК\ i} = C_{K\ i} \times ВК_i$			**208,50**	**397,73**	**978,48**	**389,85**	
25	Расчетная стоимость $м^2$ $C_{КВ.М.} = \sum C_{ВК\ i}$	руб.						**1974,56**
26	Рыночная стоимость объекта $C_{РЫН} = C_{КВ.М.} \times S_{ПЛ}$	руб.	**15589115,50**					

[3] Вводилась поправка (корректировка) на разницу в площади на применяемые аналоги сравнения с коэффициентом, который рассчитывался по формуле Уильямса $K = (\frac{S_{оц.об}}{S_{ср.об}})^{-0,05}$

ВЫВОД

Вопрос: Какова рыночная стоимость земельного участка, площадью 7895 кв.м., кадастровый номер 48:20:0027501:12 по адресу г. Липецк, ул. Ковалева, вл. 117Б?

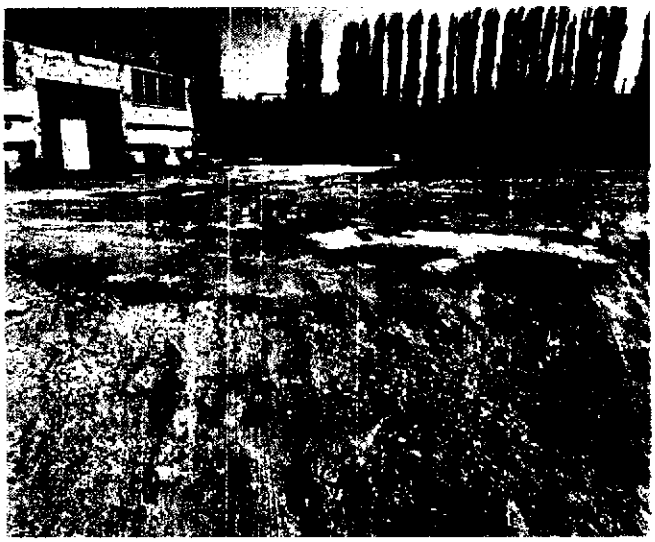
Вывод на вопрос: Рыночная стоимость земельного участка площадью 7895 кв.м., кадастровый номер 48:20:0027501:12 по адресу г. Липецк, ул. Ковалева, вл. 117Б, с учетом вида разрешенного использования и фактического состояния (с учетом допущения эксперта как незастроенного) на дату проведения исследования составляет:

15 589 115, 50 рублей
(Пятнадцать миллионов пятьсот восемьдесят девять тысяч сто пятнадцать рублей, 50 копеек)

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

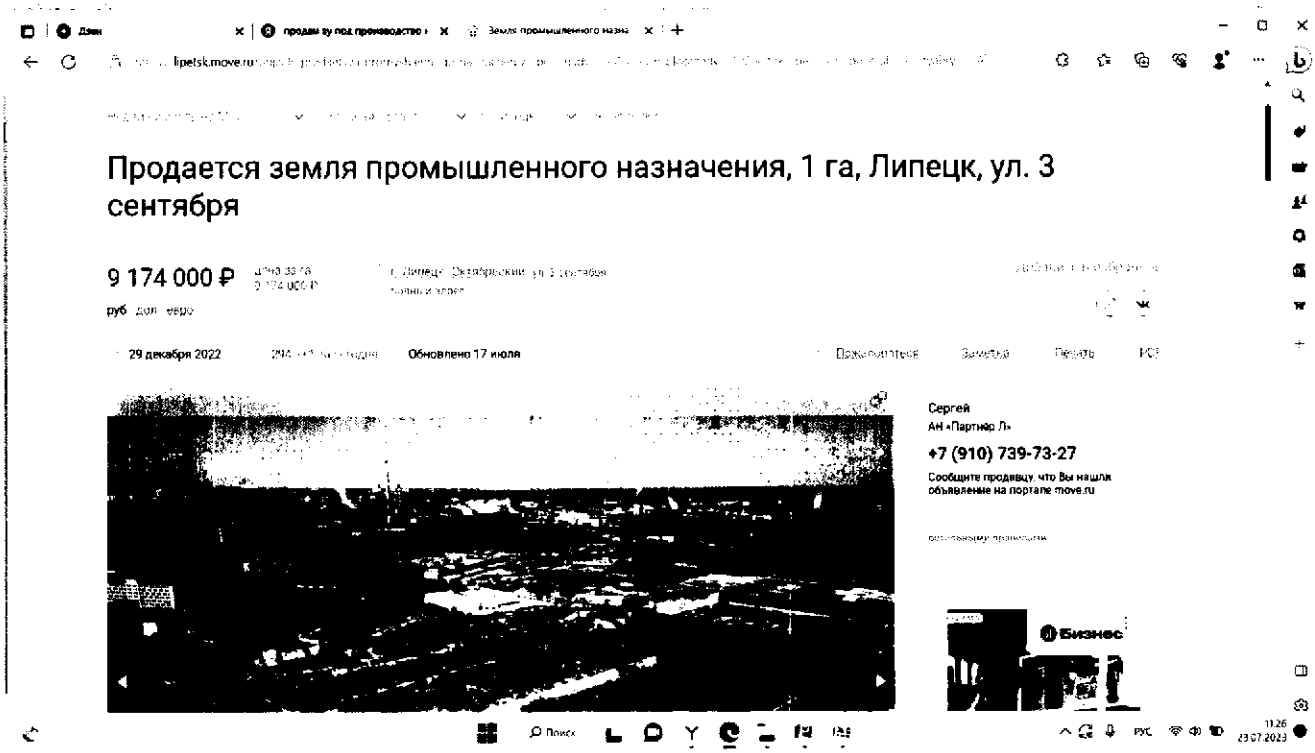
Приложения:
1. Фототаблица.
2. Prt/Scr аналогов сравнения.
3. Копии документов, подтверждающие квалификацию эксперта.

ФОТОТАБЛИЦА



Prt/Scr АНАЛОГОВ СРАВНЕНИЯ

Земля промышленного назначения, 1 га, купить за 9174000 руб, Липецк, ул. 3 сентября | Move.Ru



Дзен | продам зу под производство г | Земля промышленного назна

lipetsk.move.ru

Pocnaves.com

Производство металлоконструкций. Мебель, навесы, ворота

Любой сложности. Проектирование и производство. Индивидуальные решения. Звоните!

Узнать больше

Промышленного назначения в продажу

Цена:	9 174 000 ₽	Площадь участка:	1 га
Цена за га:	9 174 000 ₽	Дата публикации:	22 декабря 2022
Тип объекта:	промышленного назначения	Дата обновления:	17 июля
Тип объявления:	вторичка	ID:	589 545 559 8

Описание

ул. 3 е Сентября.

Продается участки промышленного назначения в г. Липецк от 76 - 100 соток. Стоимость обсуждаема

На данном участке можно построить: завод, базы, производство, склады и др

Стоимость указана за участок 100 сот

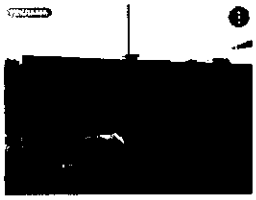
Можно рассмотреть обмен

К каждому участку имеется проезд.

Доставка до июля

BITCOIN

BTC 2699725 ₽ -19909 ₽



vorota2.ru

Откатные ворота в Липецке и области

4.7 Рейтинг организации

Монтаж в Липецкой области. Работаем с 1999 года. Фирменные сварные ворота Технолайн

Экономия места · Безупречное качество · Защита территории

Узнать больше

Поиск

РУС 11:27 23.07.2023

Дзен | продам зу под производство г | Земля промышленного назна

lipetsk.move.ru

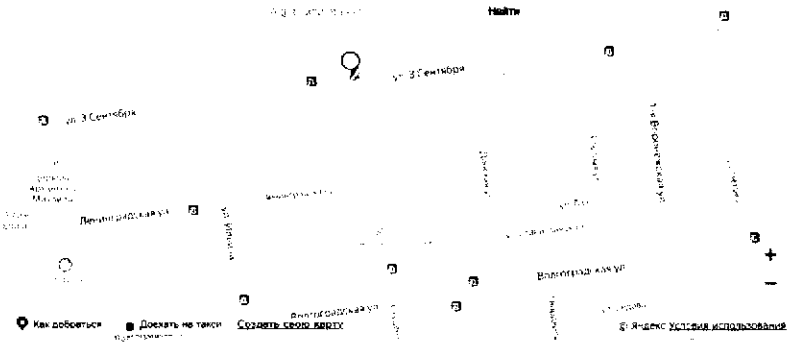
Пожаловаться Заметки Печать PDF

Расположение

Липецкая область, Липецк, ул. 3 сентября

г. Липецк (центр): 12 мин., 17 км

Карта Панорама



Вузы Аптеки Больницы Детские сады Спортзалы Кафе, рестораны Магазины

vorota2.ru

Откатные ворота в Липецке и области

4.7 Рейтинг организации

Монтаж в Липецкой области. Работаем с 1999 года. Фирменные сварные ворота Технолайн

Экономия места · Безупречное качество · Защита территории

Узнать больше

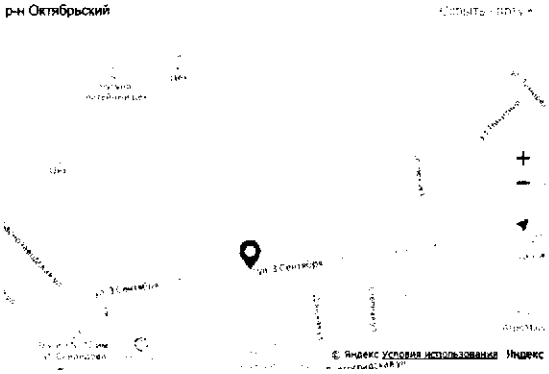
Поиск

РУС 11:27 23.07.2023

Участок 77 сот. (промназначения) на продажу в Липецке | Продажа земельных участков в Липецке | Авито (avito.ru)

Расположение

Липецкая область, Липецк, ул. 3 Сентября
р-н Октябрьский



Описание

Собственность, не аренда. Продажа в собственность.

Самое интересное предложение по городу что касается земли под промназначение.

9 174 000 ₽

119 143 ₽ за сотку

8 910 739-73-27

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продаете? | Торг уместен? | Когда можно посмотреть?

АН "Партнер ЛР"
Агентство
На Авито с февраля 2020 г.
Реквизиты проверены

Реклама
ТИНЬКОФФ
0+

Кредит наличными

Оформите онлайн по паспорту

tinkoff.ru

Описание

Собственность, не аренда. Продажа в собственность.

Самое интересное предложение по городу что касается земли под промназначение.

Коммуникации заходят на участок: газ, свет, канализация, вода по границе участка.

По наличию участков уточняйте, часть продана. Возможна оплата по безналу

ул. 3-е Сентября. Въезд как ориентир ул. Ильича, д. 4

Продается участки промышленного назначения в г. Липецк от 76 - 100 соток. Стоимость обсуждаема.

На данном участке можно построить завод,

базы, производство, склады и др.

Разрешенные виды использования:

-Тяжелая промышленность;

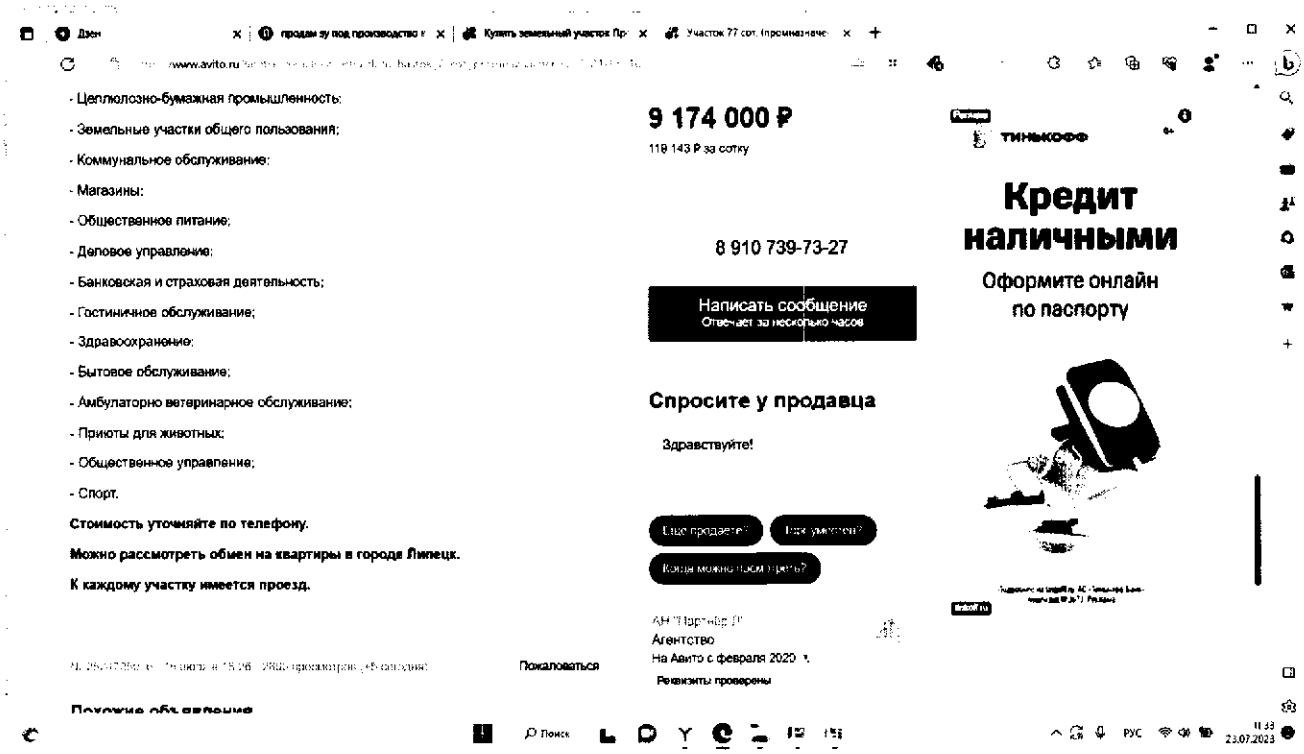
- Легкая промышленность;

- Фармацевтическая промышленность;

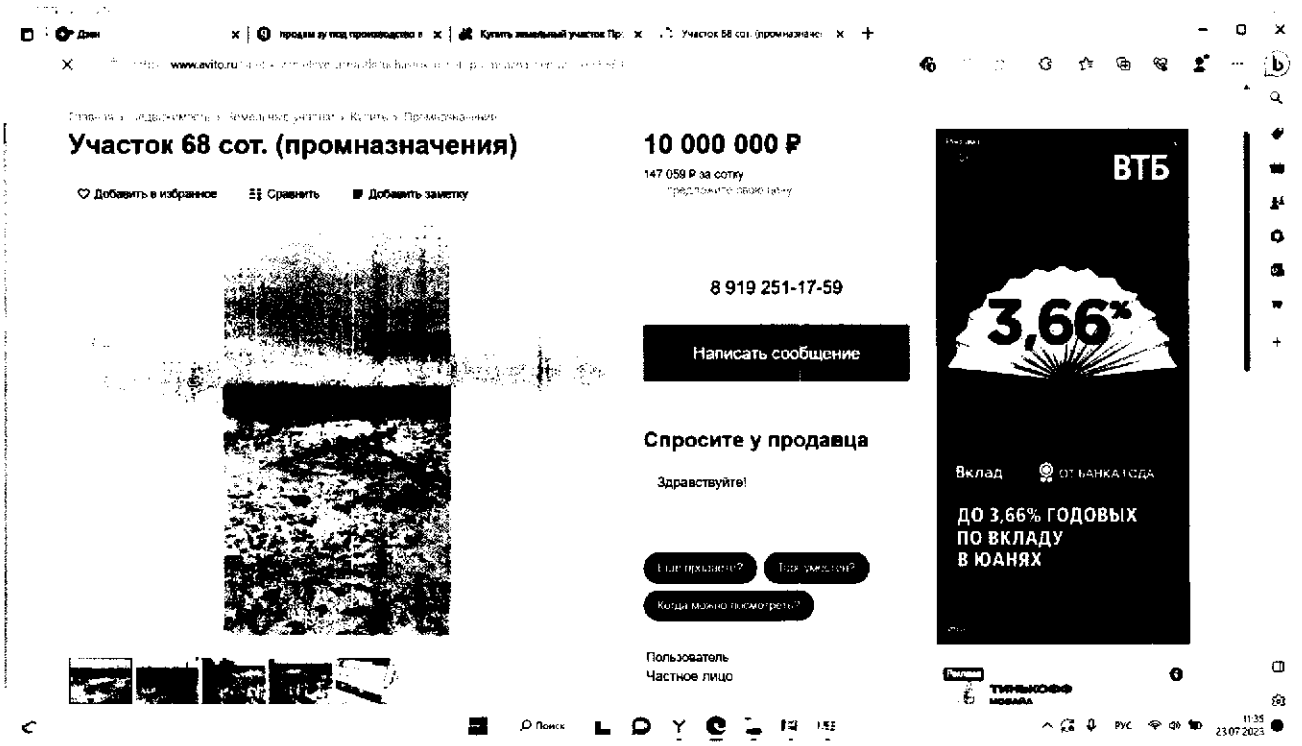
- Пищевая промышленность;

- Строительная промышленность;

- Объекты придорожного сервиса;



Участок 68 сот. (промназначения) на продажу в Липецке | Продажа земельных участков в Липецке | Авито (avito.ru)



Об участке

68 сот. 15 км

Расположение

Липецкий район, Косыревский сельсовет, деревня Кулешовка, Транспортная улица

Скрыть карту

Рабочий стол 1

Создать рабочий...

Описание

10 000 000 ₽

147 059 ₽ за сотку

8 919 251-17-59

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продаете? Торг уместен?

ТИНЬКОФФ МОБАЙЛ

С сим-картой Тинькофф всегда солнечно

Бесплатные минуты навсегда

Расположение

Липецкий район, Косыревский сельсовет, деревня Кулешовка, Транспортная улица

Скрыть карту

Яндекс Условия использования Яндекс

Описание

Продаю участок промназначения 68 соток.40 соток огорожено.чать участка отсыпано битый лом асфальта .подключено 380 15 кв.

10 000 000 ₽

147 059 ₽ за сотку

8 919 251-17-59

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продаете? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продавца

ТИНЬКОФФ МОБАЙЛ

С сим-картой Тинькофф всегда солнечно

Бесплатные минуты навсегда

Участок 100 сот. (промназначения) на продажу в Липецке | Продажа земельных участков в Липецке | Авито (avito.ru)

Участок 100 сот. (промназначения)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

15 000 000 ₽

150 000 ₽ за сотку

8 980 250-40-61

Сергей
Частное лицо
На Авито с января 2021
Завершено 3 объявления
Документы проверены

7 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Реклама
ТИНЬКОФФ
+20% трафика объявления
Подтвердите свой профиль с Tinkoff ID
ID
0+
tinkoff.ru

Об участке

100 сот.

Расположение

Липецкая область, Липецк, ул. 3 Сентября
р-н Октябрьский

15 000 000 ₽

150 000 ₽ за сотку

8 980 250-40-61

Сергей
Частное лицо
На Авито с января 2021
Завершено 3 объявления
Документы проверены

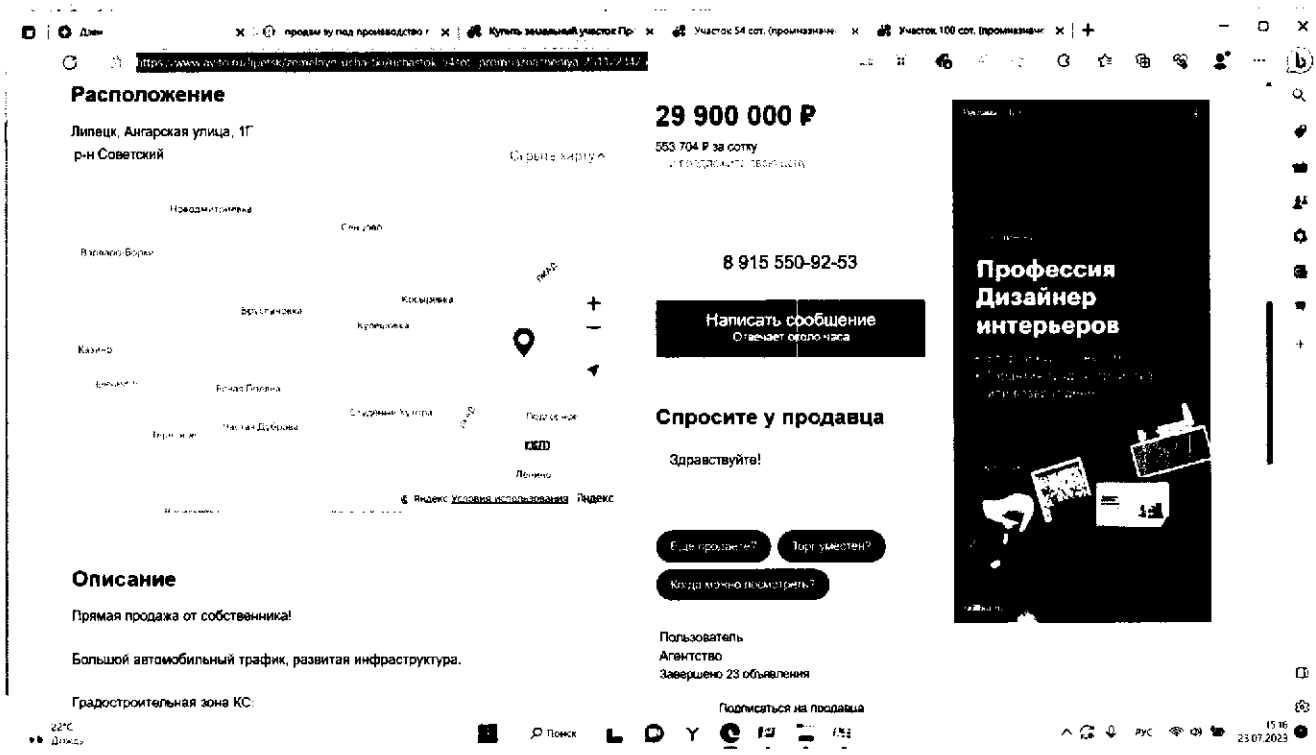
7 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Курсы по дизайну со скидкой до 50%

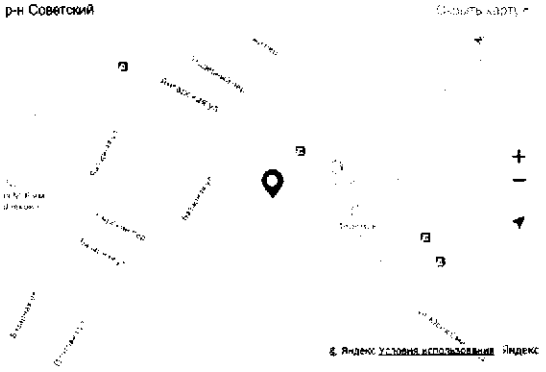
Описание

Участок 54 сот. (промназначения) на продажу в Липецке | Продажа земельных участков в Липецке | Авито (avito.ru)



Расположение

Липецк, Ангарская улица, 1Г
р-н Советский



Описание

Прямая продажа от собственника!

Большой автомобильный трафик, развитая инфраструктура.

29 900 000 ₽

553 704 ₽ за сотку

8 915 550-92-53

Написать сообщение
Отвечает около часа

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продаете? | Торг уместен? | Когда можно посмотреть?

Пользователь
Агентство
Завершено 23 объявления

Подписаться на продавца

Описание

Прямая продажа от собственника!

Большой автомобильный трафик, развитая инфраструктура.

Градостроительная зона КС:

-склады

-объекты дорожного сервиса

-магазины и пр.

Пожаловаться

Похожие объявления

29 900 000 ₽

553 704 ₽ за сотку

8 915 550-92-53

Написать сообщение
Отвечает около часа

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продаете? | Торг уместен? | Когда можно посмотреть?

Пользователь
Агентство
Завершено 23 объявления

Подписаться на продавца

КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ КВАЛИФИКАЦИЮ ЭКСПЕРТА

"СУДЭКС"

Некоммерческое партнерство
«ПАЛАТА СУДЕБНЫХ ЭКСПЕРТОВ»

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Город Москва

Регистрационный номер

1659/15

Дата выдачи

18 ноября 2015 года

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

№ 000019

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

Железниченко

Анастасия Вячеславовна

(фамилия, имя, отчество)

В период с 14 августа 2015 по 18 ноября 2015

освоил(а) программу профессиональной переподготовки

«Судебная товароведческая экспертиза»

(наименование программы)

(19.1)

дополнительного профессионального образования

Аттестационная комиссия удостоверяет право на выполнение профессиональной деятельности по освоенной программе в области судебной экспертизы

Протокол № 4 «18» ноября 2015 г.

Председатель аттестационной комиссии — Гречуха Н.М.

Ректор (директор) — Киселев С.Г.

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

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

77 [illegible] 2187

Диплом выдан

050490

Москва

15 июня 2017 года

ЖЕЛЕЗНИЧЕНКО
Анастасия Вячеславовна

Негосударственном образовательном частном учреждении высшего образования «Московский финансово-промышленный университет «Синергия»

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

15 июня 2017 года протокол ИАК № 5

Оценки стоимости предприятия (бизнеса)

Частное образовательное учреждение дополнительного профессионального образования «Институт непрерывного образования»

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

373100180798

Документ о квалификации

Регистрационный номер

087-2020

Город

Иваново

Дата выдачи

28.02.2020

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»

Решением аттестационной комиссии от 28 февраля 2020 г. диплом предоставляет право на ведение профессиональной деятельности в сфере

строительно-технической и стоимостной экспертизы объектов недвижимости

М.П.

Руководитель

Секретарь

Федерация Липецкая область ... ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ ... ЭКСПЕРТ

Копия верна

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 "СУДЭКС" С.Е.Киселев

Федеральный закон

О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации

(№ 73-ФЗ от 31.05.2001)

Статья 41. Распространение действия настоящего Федерального закона на судебно-экспертную деятельность лиц, не являющихся государственными судебными экспертами

СИСТЕМА ДОБРОВОЛЬНОЙ СЕРТИФИКАЦИИ НЕГОСУДАРСТВЕННЫХ ЭКСПЕРТНЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ И ЭКСПЕРТОВ

ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ РЕГУЛИРОВАНИЮ И МЕТРОЛОГИИ

«ПАЛАТА СУДЕБНЫХ ЭКСПЕРТОВ»

Регистрационный № РОСС RU.31792.04ПСЭ0 от 22.11.2007

№ PS 003782

СЕРТИФИКАТ СООТВЕТСТВИЯ СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА

Действителен с « 08 » июня 2023 г. по « 08 » июня 2026 г.

НАСТОЯЩИЙ СЕРТИФИКАТ УДОСТОВЕРЯЕТ, ЧТО

Железниченко Анастасия Вячеславовна

Ф.И.О. эксперта

СЕРТИФИЦИРОВАН(А) В СООТВЕТСТВИИ С ПРАВИЛАМИ СИСТЕМЫ ДОБРОВОЛЬНОЙ СЕРТИФИКАЦИИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ЭКСПЕРТОВ В ОБЛАСТИ СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ И ИМЕЕТ ПРАВО САМОСТОЯТЕЛЬНОГО ПРОИЗВОДСТВА СУДЕБНЫХ ЭКСПЕРТИЗ.

16.1 «Технические и смотро-расчетные исследования строительных объектов и территорий, функционально связанных с ними»

16.2 «Исследование строительных объектов и территорий, функционально связанных с ними, с целью определения их рыночной и иной стоимости»

16.3 «Исследование земельных участков с целью установления возможности их реального раздела между собственниками в соответствии с условными, заданными судом; разработка вариантов указанного раздела»

16.4 «Исследование проектной документации, строительных объектов в целях установления их соответствия требованиям специальных правил. Определение технического состояния, прочности, устойчивости и механизма разрушения строительных объектов, частичной или полной утраты ими своих функциональных, эксплуатационных, эстетических и других свойств»

16.5 «Исследование строительных объектов, их отдельных фрагментов, инженерных систем, оборудования в сопоставлении с целью установления объема, качества и стоимости выполненных работ, использованных материалов и изделий»

16.6 «Исследование поврежденной жилых, административных, промышленных и иных зданий, сооружений, заданных (осмотрен) с целью определения стоимости их восстановительного ремонта»

Руководитель органа по сертификации Сычугина А.Н.

подпись инициалы, фамилия

«ПАЛАТА СУДЕБНЫХ ЭКСПЕРТОВ»

"СУДЭКС"

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Железниченко Анастасия Вячеславовна

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

"ПАЛАТА СУДЕБНЫХ ЭКСПЕРТОВ ИМЕНИ Ю.Г. КОРУХОВА"

Регистрационный номер в Реестре членов "СУДЭКС"

№ 1314

Протокол заседания Президиума "СУДЭКС"

№ 47 от 18 июня 2012 года

Генеральный директор "СУДЭКС" С.Е.Киселев

Действительно при наличии записи в Реестре членов Союза

"СУДЭКС"

Некоммерческое партнерство «ПАЛАТА СУДЕБНЫХ ЭКСПЕРТОВ»

127018 г. Москва ул. Складочная д. 1, стр. 15
тел./факс: (495) 785 0877, e-mail: palatasudexpert.ru

Организациям 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 (РФЦСЭ)*** и ***Федеральное государственное учреждение «Российский центр судебно-медицинской экспертизы Министерства здравоохранения и социального развития» (ФГУ РЦСМЭ Минздравсоцразвития России)*** учредили некоммерческое партнерство «Палата судебных экспертов» (НП «СУДЭКС»), 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 «СУДЭКС» 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) свидетельство о регистрации **№ РОСС RU.И597.04 И000**.

Подтверждение компетентности негосударственных судебно-экспертных лабораторий осуществляется в **«Системе добровольной сертификации негосударственных судебно-экспертных лабораторий»** (свидетельство о регистрации **№ РОСС.RU.И643.04.СЭЛ0**, от 22.04.2010 г.). В рамках указанных систем добровольной сертификации ведутся Реестры, для регистрации участников систем, выданных, приостановленных и отмененных сертификатов судебных экспертов и судебно-экспертных лабораторий.

Реестры сертифицированных судебных экспертов и судебно-экспертных лабораторий размещены на сайте НП «СУДЭКС» **www.sudexp.ru** и открыты поисковой системой, позволяющей

"ЭКСПЕРТ"

[illegible] судебно-экспертную лабораторию по необходимой специальности в [illegible] 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 «СУДЭКС» рекомендует привлекать **Железниченко Анастасию Вячеславовну** по следующим вопросам:

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

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

- системы сертификации не зарегистрированы в Госстандарте России,
- отсутствует единая методология для производства судебной экспертизы, которая положена в основу деятельности зарегистрированных в Госстандарте России систем сертификации;
- сертификация проводится без повышения квалификации судебных экспертов, в результате которой на основании в замена определяется их компетентность,
- 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 фактическая продажа сертификатов без подтверждения компетентности. Данная тенденция вызывает тревогу у сообщества негосударственных судебных экспертов.

С уважением!

Генеральный директор
НП «СУДЭКС», к.т.н. С.Е.Киселев

«_____»

«_____»

ктор_____

"ЭКСПЕРТ"